



**Diseño de un Cohousing Senior como herramienta  
para la inclusión de adultos mayores  
en Ñaquito, Quito, 2022**

Wilson Reategui Pardo

Reategui, P. Wilson, R. (2022).  
Diseño de un Cohousing Senior como herramienta  
para la inclusión de adultos mayores en en el sector  
Iñaquito, Quito

Universidad Indoamérica - Quito







**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN  
CARRERA DE ARQUITECTURA**

**DISEÑO DE UN COHOUSING SENIOR COMO HERRAMIENTA  
PARA LA INCLUSIÓN DE ADULTOS MAYORES, IÑAQUITO, QUITO,  
2022.**

Trabajo de investigación previo a la obtención del título de  
Arquitecto

Autor(a)

Reategui Pardo Wilson Rolando

Tutor(a)

MSc. Arq. Daniela Ortiz Guachamin

QUITO - ECUADOR  
2023





## **AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE TÍTULACIÓN**

Yo, REATEGUI PARDO WILSON ROLANDO, declaro ser autor del Trabajo de Titulación con el nombre "DISEÑO DE UN COHOUSING SENIOR COMO HERRAMIENTA DE INCLUSIÓN DE ADULTOS MAYORES EN IÑAQUITO, QUITO, 2022". como requisito para optar al grado de Arquitecto y autorizo al sistema de Biblioteca de la Universidad Indoamerica, para que con fines netamente académicos divulgue esta obra a través del Repositorio Digital institucional (RDI-UTI).

Los usuarios del RDI-UTI podrán consultar el contenido de este trabajo en las redes de información del país y del exterior, con las cuales la Universidad tenga convenios. La Universidad Tecnológica Indoamérica no se hace responsable por el plagio o copia del contenido parcial o total de este trabajo.

Del mismo modo, acepto que los Derechos de Autor, Morales y Patrimoniales, sobre esta obra, serán compartidos entre mi persona y la Universidad Indoamérica, y que no tramitaré la publicación de esta obra en ningún otro medio, sin autorización expresa de la misma. En caso de que exista el potencial de generación de beneficios económicos o patentes, producto de este trabajo, acepto que se deba firmar convenios específicos adicionales, donde se acuerden los términos de adjudicación de dichos beneficios.

Para constancia de esta autorización en la ciudad de Quito, a los 27 días del mes de Febrero de 2023, firmo conforme:



.....  
REATEGUI PARDO WILSON ROLANDO  
C.I. 1900677699  
Dirección: Punaes S7-57, San Diego  
Correo: wilsonreategui468@gmail.com



## DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Quien suscribe, declaro que los contenidos y los resultados obtenidos en el presente trabajo de investigación, como requerimiento previo para la obtención del Título de Arquitecto, son absolutamente originales, auténticos y personales y de exclusiva responsabilidad legal y académica del autor.

Quito, 27 de Febrero de 2023



.....  
REATEGUI PARDO WILSON ROLANDO  
C.I. 1900677699

## APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Integración Curricular “DISEÑO DE UN COHOUSING SENIOR COMO HERRAMIENTA DE INCLUSIÓN DE ADULTOS MAYORES EN IÑAQUITO, QUITO, 2022” presentado por REATEGUI PARDO WILSON ROLANDO para optar por el título de Arquitecto., CERTIFICO Que dicho trabajo de investigación ha sido revisado en todas sus partes y considero que reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación por parte del Tribunal Examinador que se designe.

Quito, 27 de Febrero de 2023

.....  
ARQ. ORTIZ GUACHAMIN DANIELA  
C.I. 1718785676





## APROBACIÓN TRIBUNAL

El trabajo de Titulación, ha sido revisado, aprobado y autorizada su impresión y empastado sobre el Tema: DISEÑO DE UN COHOUSING SENIOR COMO HERRAMIENTA PARA LA INCLUSIÓN DE LOS ADULTOS MAYORES, IÑAQUITO, QUITO, 2022, previo a la obtención del Título de Arquitecto, reúne los requisitos de fondo y forma para que el estudiante pueda presentarse a la sustentación del trabajo de integración curricular.

Quito, 27 de Febrero de 2023



Firmado electrónicamente por:  
SUSANA ADRIANA MOYA  
VICUNA

---

MSc. Arq. Susana Adriana Moya Vicuña  
TUTOR  
C.I. 1719626952



Firmado electrónicamente por:  
JULIO CESAR VEGA  
BETANCOURT

---

MSc. Arq. Julio Cesar Vega Betancourt  
TUTOR  
C.I. 1721444881





## DEDICATORIA

Todo el resultado de este trabajo lo dedico a todas esas personas que, hicieron lo posible para esta culminación de trabajo de investigación. Principalmente, quiero agradecer a mis padres, Luis Reátegui y Olga Pardo, que han sido los pilares para mi formación personal y me han sabido orientar para ser siempre una buena persona y útil para la sociedad. También, a mis hermanos que siempre han estado presentes y brindarme su apoyo incondicional que me han permitido superarme y cumplir el propósito.

## AGRADECIMIENTO

Primeramente, quiero agradecer a Dios, por mantenerme constante y siempre por permitirme estar con salud para poder cumplir cada uno de los objetivos propuestos que me he planteado a lo largo de la vida.

Quiero agradecer a todas las personas, tanto amigos como familiares, que formaron parte de este proceso de una u otra forma, que siempre me recalcaron que con esfuerzo y dedicación todo se puede lograr. A pesar de los momentos difíciles, siempre tuvieron una palabra de aliento para seguir con mi propósito.

A nuestros maestros y tutores a quienes debemos una parte de todo nuestro conocimiento, agradecerles por ternos paciencia y enseñanza que nos prepararon para estar mejor cada día para un futuro mejor.

A mis compañeros, que conocí durante todo el proceso en la academia, siempre me permitieron mejorar y siempre me estrecharon su mano amiga para tener ese ambiente de compañerismo.

A mi tutora por enseñarnos desinteresadamente aquellos conocimientos y experiencias vividas a lo largo de su vida profesional. También por la paciencia para guiarnos en el desarrollo de esta tesis.



## RESUMEN EJECUTIVO

El adulto mayor, como autor trascendental de la sociedad, es escogido como protagonista del presente trabajo de fin de carrera, tomando en cuenta su legado, su historia y participación dentro del desarrollo, así como el crecimiento de la ciudad de Quito en especial de un sector tan importante para la capital como Iñaquito.

Iñaquito a lo largo del tiempo ha sufrido cambios sustanciales y por su ubicación ha pasado a ser una centralidad financiera y comercial de la capital, esta serie de transformaciones ha provocado una pérdida de apropiación e identidad del sector, causando la emigración de sus moradores fundadores y su descendencia. Este cambio brusco ha provocado el hacinamiento de la población, en especial los adultos mayores, que se han visto relegados a un segundo plano considerados como poco participativos y útiles para la sociedad, lo que ha causado la falta de alternativas de viviendas residenciales para este tipo de personas.

La metodología empleada en el proyecto de diseño se compone de un enfoque mixto, donde se evidencia las bondades del sector y todas sus condicionantes que serán relevantes al momento de la volumetría arquitectónica que permitirá integrarse al contexto y al tipo de usuario.

Mediante esta necesidad se presenta un proyecto arquitectónico que, a través de un Cohousing Senior ofrece confort, convivencia, autogestión y los servicios necesarios para brindar bienestar, seguridad y mejorar la calidad de vida del usuario. Esta intervención tiene como premisa de brindar un sistema de vivienda comunitaria con condiciones aptas para un tipo de usuario en específico, con sus condiciones de vida muy exigentes. En el anteproyecto se han creado espacios de vivienda para que los seniors puedan vivir de forma independiente y también la creación de áreas comunitarias que permiten a los abuelitos a tener una convivencia sana con otras personas de su misma edad, que buscan establecer espacios de dignos de convivencia.

DESCRIPTORES: Cohousing, inclusión, comunidad, adultos mayores





## ABSTRACT

The elderly, as a transcendental author of society, is chosen as the protagonist of this final career project, taking into account their legacy, history and participation in the development, as well as the growth of the city of Quito, especially in a sector as important as Iñaquito.

Throughout time, Iñaquito has undergone substantial changes and due to its location, it has become a financial and commercial hub of the capital. This series of transformations has caused a loss of appropriation and identity of the sector, causing the migration of its founding residents and their descendants. This abrupt change has caused overcrowding of the population, especially the elderly, who have been relegated to a secondary role and considered as non-participative and useless to society, causing a lack of residential housing alternatives for these people.

The methodology used in the design project consists of a mixed approach, where the benefits of the sector and all its conditions that will be relevant at the time of architectural volumetry that will allow integration into the context and type of user are highlighted.

Through this need, an architectural project is presented that, through a Senior Cohousing, offers comfort, conviviality, self-management and the necessary services to provide well-being, security, and improve the user's quality of life. This intervention has as its premise to provide a community housing system with conditions suitable for a specific type of user, with their very demanding living conditions. In the preliminary project, housing spaces have been created for the seniors to live independently and also the creation of community areas that allow grandparents to have a healthy coexistence.

KEYWORDS: Cohousing, inclusion, community, seniors



# ÍNDICE CONTENIDOS

<b>1. ETAPA 1 • Conocimiento Previo</b>	
1.1. Introducción al problema de estudio.....	28
1.2. Objetivos.....	31
-Objetivo general.....	31
-Objetivos específicos.....	31
1.3. Fundamentación teórica .....	32
-Antecedentes de vivienda.....	32
-Antecedentes de vivienda colaborativa o Cohousing.....	32
-Composición.....	33
-Materialidad.....	34
-Arquitectura inclusiva en las viviendas colaborativas.....	34
-Parámetros de diseño.....	35
-Los 7 principios del diseño universal.....	37
<b>2. ETAPA 2 • Diagnóstico</b>	
2.1. Información General.....	44
2.2. Introducción de la Metodología.....	44
2.3. Levantamiento de Datos.....	47
-Diagnóstico Social y Cultural.....	47
-Análisis de Normativa.....	50
-Diagnóstico Físico .....	51
2.4. Conclusiones.....	59

### 3. ETAPA 3 • Propuesta

3.1. Mi propuesta.....	62
-Concepto .....	62
3.2. Estrategias.....	63
-Estrategias de implantación.....	63
-Estrategias de diseño.....	64
-Organigramas funcionales.....	65
3.3. Zonificación .....	66
3.4. Programa arquitectónico .....	69
3.5. Planos técnicos .....	71
3.6. Cortes Arquitectónicos .....	77
3.7. Detalles .....	78
3.8. Fachadas Arquitectónicas.....	80
3.9. Planos de instalaciones.....	82
3.10. Planos estructurales.....	86
3.11. Visualizaciones.....	91
<b>4 Referencias Bibliográficas.....</b>	<b>104</b>

## ÍNDICE FIGURAS

Fig.1. Consecuencias del COVID-19 en las personas mayores.....	28
Fig.2. Espacio de convivencia comunitaria.....	32
Fig.3. Huerto urbano .....	33
Fig.4. Uso de materiales .....	34
Fig.5. Pirámide de necesidades de Maslow .....	34
Fig.6. Dimensiones de puertas .....	35
Fig.7. Dimensiones de ascensores.....	35
Fig.8. Dimensiones de pasillos .....	35
Fig.9. Dimensiones de baños .....	36
Fig.10. Dimensiones de duchas .....	36
Fig.11. Dimensiones de dormitorio .....	36
Fig.12. Dimensiones de escaleras.....	36
Fig.13. Uso equiparable .....	37
Fig.14. Uso flexible .....	37
Fig.15. Uso simple e intuitivo .....	37
Fig.16. Información perceptible .....	37
Fig.17. Tolerancia al error .....	38
Fig.18. Poco esfuerzo físico .....	38
Fig.19. Tamaño y espacio adecuado .....	38
Fig.20. Análisis FODA .....	38
Fig.21. Zona social PILARES Centro Cultural .....	39
Fig.22. Espacio público Edificio COPA .....	39
Fig.23. Bloque central de distribución UNILEVER UNDERQUARTER.....	40

Fig.24. Vista ALCACER DO RESIDENCES .....	40
Fig.25. Metodología de Estudio .....	46
Fig.26. Parque la Carolina .....	47
Fig.27. Boulevard Naciones Unidas .....	47
Fig.28. Densidad poblacional de Iñaquito .....	48
Fig.29. Rango de edades de Iñaquito .....	48
Fig.30. Adultos mayores en Iñaquito .....	48
Fig.31. Densidad de Vivienda y Población.....	49
Fig.32. Usuarios flotantes .....	49
Fig.33. Ubicación del lugar de estudio .....	51
Fig.34. Morfología urbana .....	52
Fig.35. Uso de suelo .....	53
Fig.36. Áreas verdes .....	54
Fig.37. Vialidad .....	55
Fig.38. Equipamientos .....	56
Fig.39. Asoleamiento.....	57
Fig.40. Análisis del viento.....	57
Fig.41. Análisis de colores .....	58
Fig.42. Análisis de texturas .....	58
Fig.43. Corte transversal .....	58
Fig.44. Corte longitudinal .....	58
Fig.45. La convivencia como concepto .....	62
Fig.46. Transición de los usuarios .....	62
Fig.47. Accesos principales .....	63
Fig.48. Malla de distribución .....	63
Fig.49. Control de ruido y flujo de viento.....	63
Fig.50. Recorrido solar .....	63
Fig.51. Creación de plazas .....	63



Fig.52. Diagrama de punto central de iluminación.....	64
Fig.53. Transición de espacios .....	64
Fig.54. Circulaciones.....	64
Fig.55. Ventanales en fachadas.....	64
Fig.56. Compartimiento de conocimientos.....	64
Fig.57. Diagrama de espacios generales .....	65
Fig.58. Diagrama de departamento .....	65
Fig.59. Movimiento de los usuarios .....	65
Fig.60. Distribución de zona comunitaria.....	65
Fig.61. Zonificación de planta baja .....	66
Fig.62. Zonificación de planta tipo .....	67
Fig.63. Zonificación de terraza .....	68
Fig.64. Implantación general .....	71
Fig.65. Planta de subsuelo .....	72
Fig.66. Planta baja general .....	73
Fig.67. Planta baja .....	74
Fig.68. Planta tipo .....	75
Fig.69. Planta de terraza .....	76
Fig.70. Corte arquitectónico A-A' .....	77
Fig.71. Corte arquitectónico B-B'.....	77
Fig.72. Detalle en corte de lavamanos .....	78
Fig.73. Detalle en corte de inodoro.....	78
Fig.74. Caja de revisión .....	78
Fig.75. Mampostería de ladrillo con cerámica .....	78
Fig.76. Detalle en vista de pasamanos .....	79
Fig.77. Detalle en corte de pasamanos .....	79
Fig.78. Isometría de losa casetonada .....	79
Fig.79. Corte de losa casetonada .....	79

Fig.80. Fachada Este .....	80
Fig.81. Fachada Oeste .....	80
Fig.82. Fachada Sur .....	81
Fig.83. Fachada Norte .....	81
Fig.84. Plano de luminarias .....	82
Fig.85. Plano de tomacorrientes.....	83
Fig.86. Plano de agua potable.....	84
Fig.87. Plano de aguas hervidas.....	85
Fig.88. Plano de cimentación.....	86
Fig.89. Plano de piso.....	87
Fig.90. Plano de vigas.....	88
Fig.91. Vista desde la plaza.....	91
Fig.92. Vista aérea desde la calle Nuñez de Vela.....	92
Fig.93. Vista aérea desde la calle Nuñez de Vela.....	93
Fig.94. Vista desde la terraza.....	94
Fig.95. Vista exterior desde la plaza.....	95
Fig.96. Vista interior del departamento.....	96
Fig.97. Vista interior del departamento.....	97
Fig.98. Vista interior del departamento.....	98
Fig.99. Vista interior del comedor comunitario.....	99
Fig.100. Vista interior del comedor comunitario.....	100
Fig.101. Vista interior del porche.....	101
Fig.102. Vista interior del patio interno.....	102
Fig.103. Vista interior del lobby.....	103

## ÍNDICE TABLAS

Tabla 1. Desigualdad en los adultos mayores .....	29
Tabla 2. Matriz comparativa de referentes .....	41
Tabla 3. Línea de investigación .....	44
Tabla 4. Etnografía de Iñaquito .....	49
Tabla 5. Cuadro de COS (coeficiente de ocupación del suelo).....	50
Tabla 6. Cuadro de Normativa IRM .....	50
Tabla 7. Programa Arquitectónico .....	69
Tabla 8. Cuadro de áreas .....	91



**ETAPA 1**  
**CONOCIMIENTO PREVIO**





## 1.1 Introducción al problema de estudio

La calidad de vida de la población con el transcurso del tiempo ha ido evolucionando, por lo cual sus formas de vivir han mejorado considerablemente, pero existe el contraste social en los adultos mayores, ya que estos han sido relegados a un segundo plano, excluyéndolos de cualquier actividad afín. La convivencia de estas personas en América Latina en cuanto a las construcciones informales ha provocado que se produzca el hacinamiento existente en la zona urbana de las ciudades latinoamericanas, cuyas viviendas no prestan las condiciones de hábitat adecuado. (Gilbert, 2014)

El impacto social a lo largo de los años se mide en base a la dependencia y el acelerado crecimiento del envejecimiento demográfico, cuyos resultados se debe se ha dado debe a múltiples factores (sociales, mentales y físicos) y la falta de empatía ha provocado que no se mide hasta donde se pretende llegar con esta generación de usuarios. El problema radica en que no existe la necesidad de ayudar a estas personas vulnerables de una u otra forma, a través de la historia geográfica y/o línea de edad, las autoridades políticas estatales no han realizado un esfuerzo o un planteamiento formal para crear más lugares adecuados, específicos y seguros para el cuidado de los adultos mayores, es por esto que la mala organización en la política de cuidado de adultos mayores, es un mal que aqueja a la sociedad en general. (K. Christel, 2020)

El fenómeno de longevidad se está desarrollando a pasos agigantados, en el cual no se presenta ninguna estrategia para mitigar esta problemática. Se determinó que el rango etario en el año 2000 uno de cada 10 usuarios tenía 60 y más años, mientras tanto se determina que para el año 2050 se calcula 1 de 5 personas presente una edad longeva.

El financiamiento del COVID-19 nos da un punto de partida para ver el descuidado ámbito habitacional y el déficit económico que cuentan los familiares de nuestros abuelitos, es decir en este sector no hay lugares adecuados (casas hogares o edificaciones) para los rangos de grupos de hombres y mujeres de diferentes edades de años. (Fanny, 2019)

Con el trascurso del tiempo y hasta la actualidad en Ecuador, el constate aumento de edad de las personas ha sido muy notorio, cada día nuestra juventud va envejeciendo, al no existir una correcta planificación ni participación en ayudar en programas estratégicos, nuestras familias y nuestra sociedad en común, ha provocado un sin número de problemas a la colectividad, siendo así a nuestro futuro pueda que exista un mayor flujo de incertidumbre para la vida de las personas de tercera edad, es decir las personas olvidadas en la actualidad han ido surgiendo y creando nuevas formas de convivencia donde adoptan nuevas medidas de hábitat.

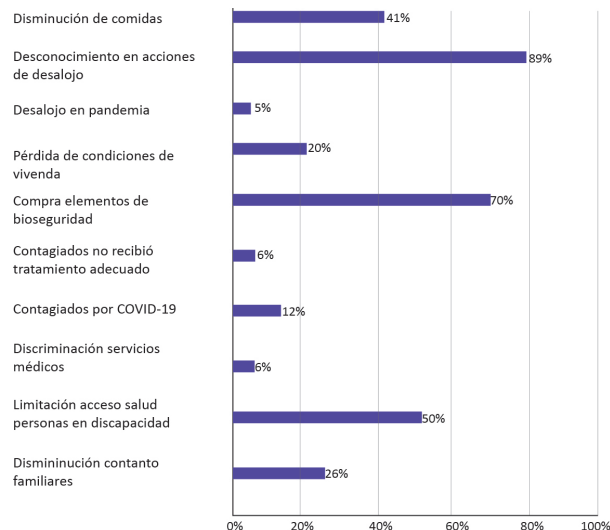


Fig. 1: Consecuencias del COVID-19 en las personas mayores

Fuente: CEPAL, 2019

La difícil realidad que viven muchas familias en el Ecuador es que no cuentan con una remuneración o ayuda económica para poder ayudar a sus familiares en estado de envejecimiento. Muchas de las causas se dan debido a que el salario que perciben no les alcanza para solventar dicha incertidumbre. Hay un factor que preside en mucho de los casos, es que son abandonados o maltratados. A nivel general, en el censo de 2018, Ecuador presenta un rango etario de 47,78% de hombres y 52,22% de mujeres, cuya población representa el 8,96% del total de población que pertenecen a una edad promedio de 65 años o más años. Los problemas más comunes que se presentan son el abandono, mendicidad, violencia, malnutrición, analfabetismo, etc. Gran parte de los de usuarios reciben una ayuda económica por parte del Estado u organizaciones afines que contribuyen a solventar la marginación de la población. (INEC, 2019)

**Tabla 1 : Desigualdad social en las personas mayores**

PROBLEMAS SOCIALES		
DESIGUALDAD	VIOLENCIA	EXCLUSIÓN
DISCRIMINACIÓN	AI SLAMI ENTO	MALTRATO SOCIAL

**Fuente: CEPAL, 2019**

En el norte de la ciudad de Quito, por la presencia de la mixticidad de uso de suelo con grandes equipamientos y como también con la afluencia de peatones. El comercio ha sido muy determinante para la creación de varios equipamientos de gran interés masivo para la sociedad quiteña, desplazando a los residentes de la zona a lugares no planificados fuera de la urbe, y la poca participación de las personas de tercera

edad. El crecimiento en altura de las construcciones del sector de Iñaquito ha modificado el modo de crear planes para una creación de edificios controlada en los distintos sectores de nuestra ciudad, generando que el uso de suelo sea elevado y asequible para todos los usuarios, lo que ha provocado que la ciudad se extienda a diferentes puntos como asentamientos irregulares. (D. Loaiza, 2019)

Según el DMQ, se han impulsado proyectos de atención prioritaria, mediate estos se realizan actividades como es el programa 60 y piquito que busca promover actividades de desarrollo, pero no existen lugares de estancia temporal ofrezcan garantías de vivir en un ambiente sano con las condiciones adecuadas y necesarias, sin embargo, mediante este trabajo de investigación se pretende generar apoyo para la creación de sistema de vivienda o centro de ayuda al adulto mayor. (Geodatos, 2020)



La población del Ecuador cada vez va en aumento constante, pero también en deterioro por parte de las personas de avanzada edad. Dichos usuarios no tienen tipologías de vivienda que puedan favorecer su estadía y convivencia diaria que permitan un buen vivir en óptimas condiciones debido a que ya no pueden participar en ningún ámbito de la sociedad, por tal motivo son excluidos. También son desplazados a vivir en hábitats con lugares en estado en deterioro.

En la actualidad el acceso universal de usuarios en estado de envejecimiento es casi nulo, debido al poco interés que se ha venido produciendo a lo largo de los años, creando una falta de empatía en la sociedad, por eso la importancia de la inclusión de estos, de tal forma que puedan formar parte de un habitar donde los protagonistas y el centro de atención sean ellos.

La importancia de inclusión mediante la participación directa en el sector es relevante debido a que da realce los valores y las enseñanzas que ya tienen, creando lazos afectivos entre sí, es decir, no perder las capacidades que tienen los ancianos, incentivando a recrear sus habilidades.

En el sector existen lugares de estancia temporal, que no ofrecen garantías de vivir en un ambiente sano con las condiciones adecuadas y necesarias, sin embargo, mediante este trabajo de investigación se pretende generar una tipología de vivienda o centro de ayuda al adulto mayor. La creación de este proyecto responde a un programa arquitectónico y las necesidades, cuyos resultados se enfocarán en que el adulto mayor es el principal actor dentro de este sistema de vivienda donde podrá realizar actividades que permita su cohabitación con otras personas de su misma edad. La edificación contará con ambientes flexibles que se adapten a su forma de vida diaria, permitiendo que se sientan en un estado independiente, pero a la vez en comunidad.



## 1.2 Objetivos

### Objetivo general

Diseñar un Cohousing Senior como herramienta para la inclusión de adultos mayores, en el sector de Iñaquito.

### Objetivos específicos:

Diseñar un proyecto arquitectónico que vaya en beneficio de los adultos mayores, creando comunidad que permita fomentar el diseño universal.

Generar espacios funcionales donde el adulto mayor pueda desarrollar sus actividades cotidianas para fomentar el buen vivir.

Proporcionar un servicio de vivienda donde exista un compartir colectivo con personas con gustos similares.

Proporcionar una actividad alternativa como una práctica sostenible y de saberes que se puede llevar a cabo en comunidad.



## 1.3 Fundamentación teórica

### Cohousing Senior como inclusión de vivienda.

#### Antecedentes de Vivienda.

El término vivienda generalmente tiene como significado lugar con condiciones adecuadas donde es habitado por una clase de usuario en específico. Antiguamente surge como necesidad a los grandes fenómenos que existían en la antigüedad y los nuevos hábitos de vida sociales, culturales o tecnología de cada pueblo o persona en particular. (Velazquez Lozano, Jesus, 2007).

#### Antecedentes de Vivienda colaborativa o Cohousing.

El Cohousing es un tipo de vivienda que se desarrolló en la década de los 70' en los países de Dinamarca y Holanda, como atribución de vivir en un ambiente acogedor. Este sistema se caracteriza en tener espacios con características comunitarias auto promovidas y autogestionadas por sus residentes. Po lo general, se enfoca en ser habitada por un colectivo de personas que tienen vínculos en común, los cuales dichos lugares son considerados lugares hábitat–servicio por las condiciones que presta el mismo. (del Monte Diego, Javier, 2017)

#### Principios del Cohousing senior.

En base a sus características, busca explorar un entorno adecuado, cuyo fin es que busca sentirse en un ambiente favorable, además que busca ofrecer un modelo de hogar seleccionado por los usuarios, donde están involu-

crados a lo largo del desarrollo de la creación de la comunidad, cuyo el modelo de vivienda busca como una oportunidad para facilitar esa conexión o compromiso social con personas de su misma edad, para lo cual deberá tener un diseño adecuado a las insuficiencias de la edad, que prime la seguridad y la inclusión de los espacios necesarios para hacer frente a las actividades propias de la vejez y la dependencia. (Gómez González, 2021)



Fig. 2: Espacio de convivencia comunitaria  
Fuente: Conexions, 2022

La inclusión surge como premisa en el diseño arquitectónico, esta nos abre a nuevos caminos que vayan en beneficio de impulsar espacios globales y asequibles a los usuarios, cuyo resultado es replantear la aplicación de la Arquitectura para que sea funcional. Antiguamente, esta tendencia no era muy favorable debido a que se pretendía generar hábitats para un usuario específico donde

no se estudiaba el comportamiento y las necesidades de este. El diseño inclusivo se realiza para que el arquitecto establezca anticipadamente las condicionantes que pueden influir de forma directa e indirectamente.(Camacho, 2021)

La planificación emplea la idea de transmitir a la sociedad este significado equivocado acerca de la ancianidad y los juicios de valor acerca de las limitaciones. Impulsar este tipo acciones favorece al adulto mayor para crecer en el ámbito personal y afectivo fomentando el buen vivir de forma directa con otros usuarios.(Gómez González, 2021)

En base a la política pública establecida en Ecuador, el envejecimiento ha permitido la apropiación de mejorar el rol participativo en la sociedad en los que destacan la salud, seguridad y la participación de todos los miembros. Las necesidades de los adultos se basan en la pirámide de Maslow, que indica que todas las personas buscan un consenso para abordar el problema de exclusión y enfocarse en métodos que ayuden y les permitan realizar actividades socioafectivas.(del Monte & Colección, 2017)

### Composición

El atributo de vivir en comunidad cumple muchos propósitos que intervienen para los usuarios su permanencia sea estable. Las áreas comunes debes estar ubicadas de manera central para su correcto desarrollo o funcionamiento para desarrollar la vida doméstica.(López et al., 2018) Los requerimientos de este tipo de proyecto como son los Cohousing deben de tener como mínimo la accesibilidad, apartamentos individuales, atención todo el día, deben con contar con servicios cercanos por el tipo de usuario que viven en el lugar.(del Monte & Colección, 2017)

La forma de entender en como concebimos los espacios denominados servidos y servidores, es una premisa al momento del uso funcional de un diseño. Los servidos o áreas colaborativas son espacios destinados a crear comunidad, desarrollar lazos afectivos de amistad, que permitan que los usuarios interactúen como actividades de convivencia que fomentan el envejecimiento activo en esta clase de usuarios.

Los huertos comunitarios se desarrollan en espacios urbanos donde se carece de actividad, los cuales son autogestionados por las personas que viven en un hábitat, de tal forma que ayudan a recuperar la socialización afectiva, trabajo en equipo y no perder los valores morales. Además, es una iniciativa que contribuye a la convivencia de los individuos. Suelen ser implantados en el espacio público, edificios verticales o viviendas.



Fig. 3: Huerto urbano  
Fuente: HUSQVARNA, 2018

## Materialidad

En general, el sistema de vivienda colaborativa intenta utilizar materiales que vayan acorde con la sostenibilidad que son más eficaces al uso que se realice. La relevancia de la implementación de estrategias pasivas y activas ayudan a mejorar el confort del usuario, en un clima que se caracteriza por ser nórdico. Existen varios tipos de materiales de poco impacto ambiental, en los cuales destacan la madera y el ladrillo, este último se caracteriza por ser un buen aislante de humedad, haciendo que los espacios tengan ese confort térmico adecuado para las personas de tercera edad. (Silvero Baldomar, 2018)



Fig. 4: Uso de materiales  
Fuente: Conexions, 2022

## Arquitectura inclusiva en las viviendas colaborativas

El desarrollar una arquitectura inclusiva implica que vaya en beneficio de todos es sinónimo de ser inclusivo sin distinción de nadie. La creación de un espacio arquitectónico nos determina que todos los lugares deben tener accesibilidad universal, para esto es necesario que los ambientes sean confortables para los usuarios y de tal forma generar un confort dentro del mismo. La importancia de generar un ambiente acogedor se determina

a partir de la movilidad-accesibilidad. Para poder disminuir esta problemática, es indispensable la creación de actividades donde se establezca las necesidades, en la cual se incentive el desarrollo cultural, social y los valores intelectuales. (Solano Meneses, 2021)

El diseño funcional debe regirse a una serie de parámetros, basándonos en los 7 principios del diseño universal, cuyo propósito indica que todos los espacios deben ser amplios para que el adulto pueda realizar sus actividades sin ninguna interrupción y a la vez pueda desplazarse de un lugar a otro dependiendo las necesidades. El entendimiento de las necesidades del usuario dentro de un a tipología de vivienda, está asociada a una serie de parámetros que buscan satisfacer la demanda las exigencias por parte de los usuarios.



Fig. 5: Pirámide de necesidades de Maslow  
Fuente: Rodríguez, 2007

## Parámetros de diseño

Las condiciones en las que se encuentra una persona adulta mayor ya sea en buen estado físico o no, se debe tratar con cautela para poder desarrollar todas las necesidades y poder que los usuarios se sientan incluidos. Los espacios que se han utilizado para el desarrollo del proyecto han sido pensados en un usuario determinado que busca tener zonas accesibles y no impida su circulación.

## Puertas

Las puertas deben tener una medida mínima de 90 cm de ancho para que el usuario pueda entrar.

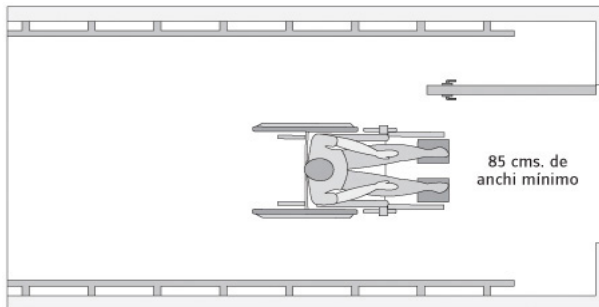


Fig. 6: Dimensiones de puertas

Fuente: Guiadisc, 2020

## Ascensores

Los ascensores deben contar con una puerta, la cual debe tener una medida mínima de 90 cm y la numeración y las anotaciones para manejar el ascensor deben estar visibles. El tiempo de parada del ascensor debe ser relativo al ingreso o salida de una persona con discapacidades especiales del mismo. El espacio interior debe tener 1,40 m de largo por 1,10 m de ancho.

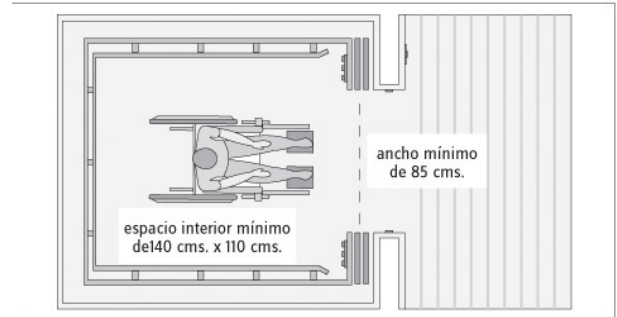


Fig. 7: Dimensiones de ascensores

Fuente: Guiadisc, 2020

## Pasillos

Los pasillos deben tener un piso antideslizante y no estar cubiertas con alfombras u otras cosas que se adhieran al piso. El ancho mínimo para una buena circulación debe ser de 1,40 m de ancho y no recorridos mayores a 15 m. Estos recorridos no deben tener obstáculos para la transición de espacios por parte de los usuarios.

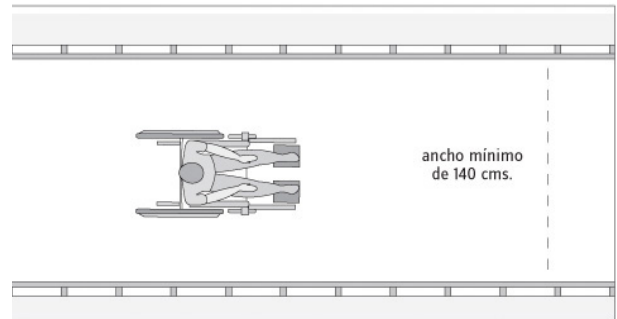
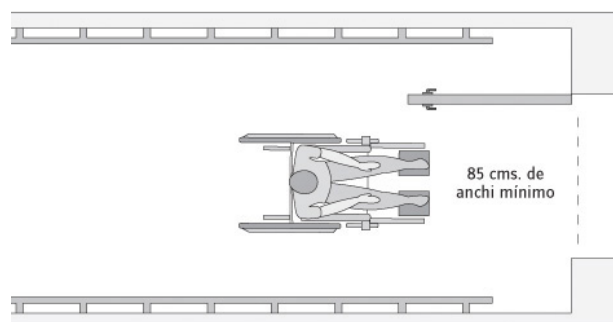


Fig. 8: Dimensiones de pasillos

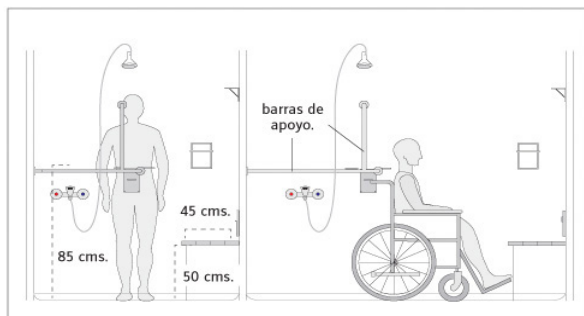
Fuente: Guiadisc, 2020

## Baños

Los edificios deben tener al menos con un baño implementado con las condicionantes para una persona especial o discapacidad. Estos deben tener una puerta con una medida de 90cm tal forma que el usuario no sufra ningún percance al ingresar al mismo. Deben contar con barras de apoyo que permitan apoyarse y en el suelo debe ser con un material antideslizante con un espacio libre mínimo de 1,50m que permita girar 360°. Los accesorios que componen el baño deben estar a una altura que no supere los 85cm. Para esta clase de usuarios es más adecuado la ducha que la tina.



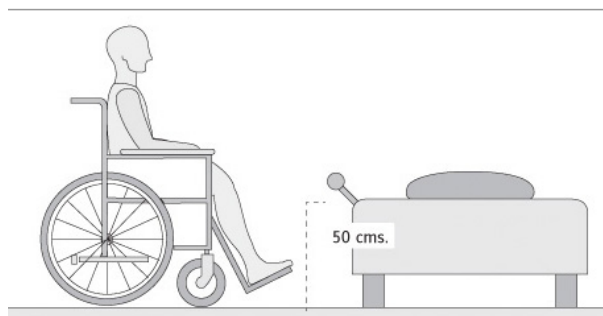
**Fig. 9: Dimensiones de baños**  
Fuente: Guiadisc, 2020



**Fig. 10: Dimensiones de duchas**  
Fuente: Guiadisc, 2020

## Dormitorio

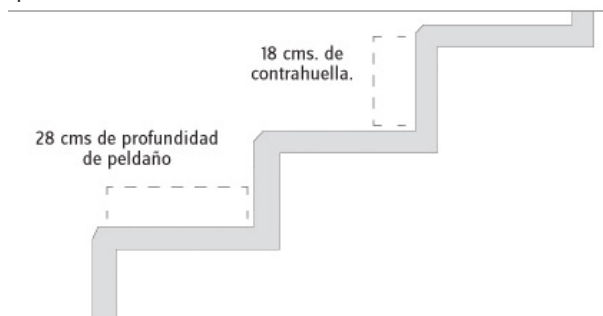
La cama debe estar elevada a una altura de del suelo aproximadamente 20cm. El área de circulación dentro del dormitorio debe permitir la rotación de 360°. La altura de las repisas no debe ser superior de 1.30m.



**Fig. 11: Dimensiones de dormitorios**  
Fuente: Guiadisc, 2020

## Escaleras

Las escaleras deben ser con un material antideslizante tanto en seco como en húmedo. El ancho mínimo deberá ser de 1,40m. Las huellas no deben ser superiores a 28cm, mientras que las contrahuellas deberán ser de 18cm.



**Fig. 12: Dimensiones de escaleras**  
Fuente: Guiadisc, 2020



## Los 7 Principios del Diseño Universal

**Uso Equiparable:** Un equipamiento o sistema de vivienda. Los edificios deben ser accesible para toda clase de usuario, que se evite la segregación. La forma del diseño responde a que sea atractivo, útil y adecuado para todos.



Fig. 13: Uso Equiparable  
Fuente: Center for Universal Design, 2017

**Uso Flexible:** Los espacios deben ser funcionales, que puedan adaptarse a las necesidades de los usuarios, es decir, ofrece diferentes alternativas en cuanto al uso del diseño. también que se pueda acceder fácilmente.



Fig. 14: Uso Flexible  
Fuente: Center for Universal Design, 2017

**Uso simple e intuitivo:** El uso del diseño funcional es sencillo de entender, independientemente que el usuario tenga conocimiento de los espacios. Una de las premisas de un buen diseño, es el diseñador, este debe conocer todas las habilidades, experiencias y el comportamiento del usuario y las respuestas durante la ejecución de una actividad.



Fig. 15: Uso simple e intuitivo  
Fuente: Center for Universal Design, 2017

**Información perceptible:** El diseño debe responder a la interpretación del usuario por medio de diferentes modos de forma legible la información necesaria y que sea sencillo dar instrucciones.



Fig. 16: Información perceptible  
Fuente: Center for Universal Design, 2017



**Tolerancia para el error o mal uso:** El diseño debe cumplir de mitigar los riesgos y reducir los accidentes, a diferente a otros diseños que no son universales. El resultado de estas acciones conlleva a mejorar los espacios, a dotar de seguridad en todos los lugares. Los elementos que comprenden las zonas deben estar organizados.

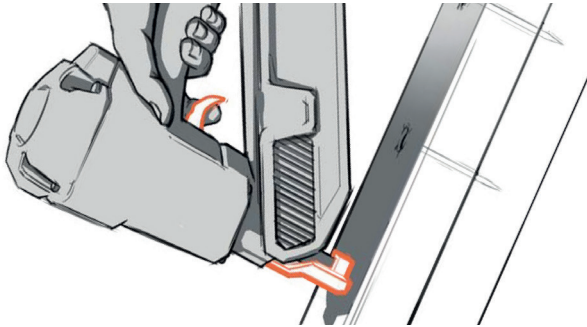


Fig. 17: Tolerancia al error  
Fuente: Center for Universal Design, 2017

**Poco esfuerzo físico:** Generar espacios con elementos donde el usuario no tenga que realizar ningún esfuerzo físico y pueda reducir las actividades reiterativas. La fuerza con la que ejecuta una acción debe ser la mínima.



Fig. 18: Poco esfuerzo físico  
Fuente: Center for Universal Design, 2017

**Tamaño y espacio adecuado:** Los elementos tienen que ser proporcionales para su acceso atendiendo a la ergonomía de los usuarios. Estos aspectos esenciales permiten hacer uso de los diferentes movimientos del cuerpo. Los recorridos no deben ser extensos y el ancho debe ser el adecuado para su circulación.



Fig. 19: Tamaño y espacio adecuado  
Fuente: Center for Universal Design, 2017

## FODA

El sector de Ñaquito cuenta con factores a tomar en cuenta para el desarrollo del sistema de vivienda colectiva.

<b>F</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cercanía a los equipamientos</li> <li>Actividades de interés</li> <li>La zona se encuentra bien conectada</li> </ul>
<b>O</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Creación de áreas verdes</li> <li>Actividades durante la noche</li> <li>Usuario tenga pertenencia del lugar</li> </ul>
<b>D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Calles secundarias en mal estado</li> <li>Población flotante</li> </ul>
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>En la noche es inseguro</li> <li>Falta señalización en las vías</li> </ul>

Fig. 20: Análisis FODA  
Fuente: Elaboración propia, 2023

## REFERENTES ARQUITECTÓNICOS

### Centro Cultural Pilares

Se trata de un centro cultural ubicado en ciudad de México, México. El entendimiento de tener áreas o espacios comunitarios brinda al usuario esa oportunidad de crear y generar comunidad con otros individuos, de tal forma que su estancia sea más la adecuada creando esa libertad de oportunidades grupales con actividades que fomentan el buen vivir. El centro de atención de este referente se enfoca en los espacios de encuentro social, cuya intención no solo está destinado para un tipo de usuario en general, sino que está abierto al público, desarrollando esta convivencia sociocultural. Las áreas abiertas son las que articulan el programa.



Fig. 21: Zona social PILARES  
Fuente: Rozana Montiel, 2021

### Edificio Copa

El proyecto se encuentra ubicado en la ciudad de Buenos Aires en Argentina cuyo proyecto está pensado en reinterpretar los espacios. Este referente se basa en las nuevas formas de habitar, vivienda colectiva y la vida en comunidad que permiten la transición de espacios de tal forma que sean porosos, sin embargo, permite romper el paradigma de habitar es solo de forma interior, sino que implementa esta variación de generar actividades exteriores que brinden al usuario aprovechando la vegetación con senderos cortos, de tal que brinda esta oportunidad de espacio público formando micro comunidades. El uso de ventanales que abre hacia el exterior que se abren juega con la repetición y ritmo .



Fig. 22: Espacio público COPA  
Fuente: : Ça Arquitectura, 2021

## Unilever Headquarters

Este proyecto se trata de un edificio de oficinas ubicado en Yakarta en Indonesia, cuya función es la transición público-privado e incentiva lo comunitario. Lo que más destaca en este equipamiento es la en las oficinas la integración de vegetación local dando ese carácter ecológico y sostenible. A través de su núcleo central de circulación permite articular de forma espacial y funcional los espacios públicos con los privados. Lo que más destaca es su particular forma de dividir los espacios, con una esencia comunitaria, donde el usuario pueda aprovechar las áreas de descanso. Por medio de su recorrido directo se mezcla con la geometría el juego de vanos que dirige a punto circundante, el cual juega con la luz y la sombra.



Fig. 23: Bloque central de distribución UNILEVER UNDERQUARTER  
Fuente: Aedas-designed, 2017

## Alcacer do Residences

Se trata de una vivienda colectiva destinada a adultos mayores, se encuentra ubicado en Portugal, la función de este proyecto es estudiar al usuario y a las formas de moverse en los espacios. Para considerar un buen diseño, es necesario tomar en cuenta el emplazamiento del proyecto, tal es el caso del Cohousing Senior Alcacer do Residences, cuyo propósito es ubicar las habitaciones en un lugar semineutral que la entrada de luz solar no afecte directamente. Su composición se basa en el estilo minimalista, los cuerpos independientes se van adaptando a un todo, jugando con la simetría y repetición de módulos.



Fig. 24: Vista fachada ALCACER DO RESIDENCES  
Fuente: Aires Mateus, 2010

## Matriz compartiva de Referentes

Tabla 2: Matriz comparativa de referentes

		FORMA	FUNCION	TECNOLOGIA	CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD	TIPOLOGIA	
R E F E R E N T E S	1	Pilares	Su forma se desarrolla en dos plantas que se conecta con puentes, las áreas abiertas posibilitan que se articulan al programa	Crear encuentros ciudadanos a través de sus zonas multifuncionales	En cuanto a sus materiales se realizó con bloques estriados y losetas de concreto	La doble altura y la incorporación de especies arbóreas permite conectar con la plaza	Centro Cultural
	2	Edificio COPA	Genera un recorrido que se mezcla con la geometría de repetición de los vanos que dirige a un punto circundante	Reinterpretar la arquitectura, de tal forma que permitan dar ese carácter de transición de zonas y adaptación de lugares permeables	Su sistema constructivo se basa en el ladrillo visto	Tener grandes ventanales para el ingreso de luz natural y la apropiación de la vegetación existente como espacio de ocio.	Turístico
	3	Unilever Headquarters	Su forma tan radical se debe los espacios comunitarios están bien conectados para fomentar la interacción y abrazar la diversidad	Adoptar espacios permeables donde se intenta crear comunidad pero a la vez manteniendo la privacidad	Se compone del muro cortina	A través de su circulación central permite la integración de luz natural y la integración de sus terrazas vegetativas	Administrativo
	4	Alcácer do Sal Residences	Su forma minimalista juega con esta repetición de módulos y explora el juego de llenos y vacíos mediante estos se forman las terrazas	Busca comprender la idea de comunidad/privado respondiendo a las necesidades de cada usuario	Consta en su totalidad de hormigón cubierto por pintura blanca, permitiendo ese color neutro	Debido a su forma y su color predominante, manejan la entrada de luz haciendo que los espacios seas los adecuados para su hábitat	Cohousing Senior

Fuente: Elaboración propia, 2023

**ETAPA 2**  
**DIAGNÓSTICO**





## 2.2 Información general

Tabla 3: Línea de Investigación

TIPO DE PROYECTO
Propuesto innovadora
LINEA DE INVESTIGACION
Diseño, Técnica y Sostenibilidad (DITES)
AREA DE INVESTIGACION
Diseño Arquitectónico
DELIMITACION TEMPORAL
Periodo Académico B22

Fuente: Elaboración propia, 2023

## 2.2 Introducción a la metodología

Para comprender el desarrollo de este proyecto, se ha empleado una investigación de carácter mixta, según Hernández Sampieri (2014) en su metodología de investigación afirma que existe varias etapas en la misma: exploratoria, descriptiva, explicativa, cuyo propósito se basa en desarrollar un correcto análisis para el desarrollo del proyecto. La presente investigación se ha dividido en

cuatro fases: la primera fase consta de parámetros previos, la segunda fase se basa a un análisis y la tercera fase es la propuesta donde se indique el producto final.

### Fase 1. Parámetros previos

En la fase de análisis previos se ha empleado un enfoque exploratorio, según Hernández Sampieri (2014) manifiesta que se trata de una búsqueda general de información que busca indagar la problemática. Esta fase se basa en la exploración del lugar mediante el diagnóstico del lugar de intervención y la búsqueda de la normativa vigente.

Este estudio se ha desarrollado mediante una visita al polígono de intervención con el levantamiento de información y el análisis de ordenanzas y normativas, dando como resultados las bondades del sector y los parámetros de las normativas, mediante las cuales se establecerán los parámetros previos para diseñar en el sector de Ñaquito. Las herramientas que se van a emplear para la comprensión de esta etapa es el uso del PUOS, IRM y la ordenanza del DMQ.

Esta etapa se caracteriza por el estudio la problemática, analiza todas las variantes que ofrece el lugar de estudio mediante un diagnóstico de mapas del contexto por medio de análisis (vial, social, físico, ambiental). A través de este análisis ayudará a comprender la dinámica del lugar, logrando una serie de mapas descriptivos con elementos que detallen las necesidades que presenta la zona a intervenir. Las herramientas para emplear en este diagnóstico es el uso del ArcGIS, ilustrador y AutoCAD.

### Fase 2. Concepto

La fase propuesta consta de un enfoque correlacional, según Hernández Sampieri (2014) indica la relación de conceptos claves que generan una visión general de lo que se pretende lograr. Esta etapa consta del partido ar-

quitectónico.

El alcance del concepto se fundamenta en la propuesta arquitectónica como tal, esta indicará el problema a resolver, representado en la definición de la forma, relaciones funcionales, plan masa y las primeras intenciones de volumetría para desarrollar espacios funcionales y permeables que ayuden a las necesidades del usuario. En cuanto a las herramientas para el correcto planteamiento del proyecto se utilizarán los principios ordenadores como parámetros de diseño y softwares como son: sketchup, AutoCAD, ilustrador.

### **Fase 3. Propuesta**

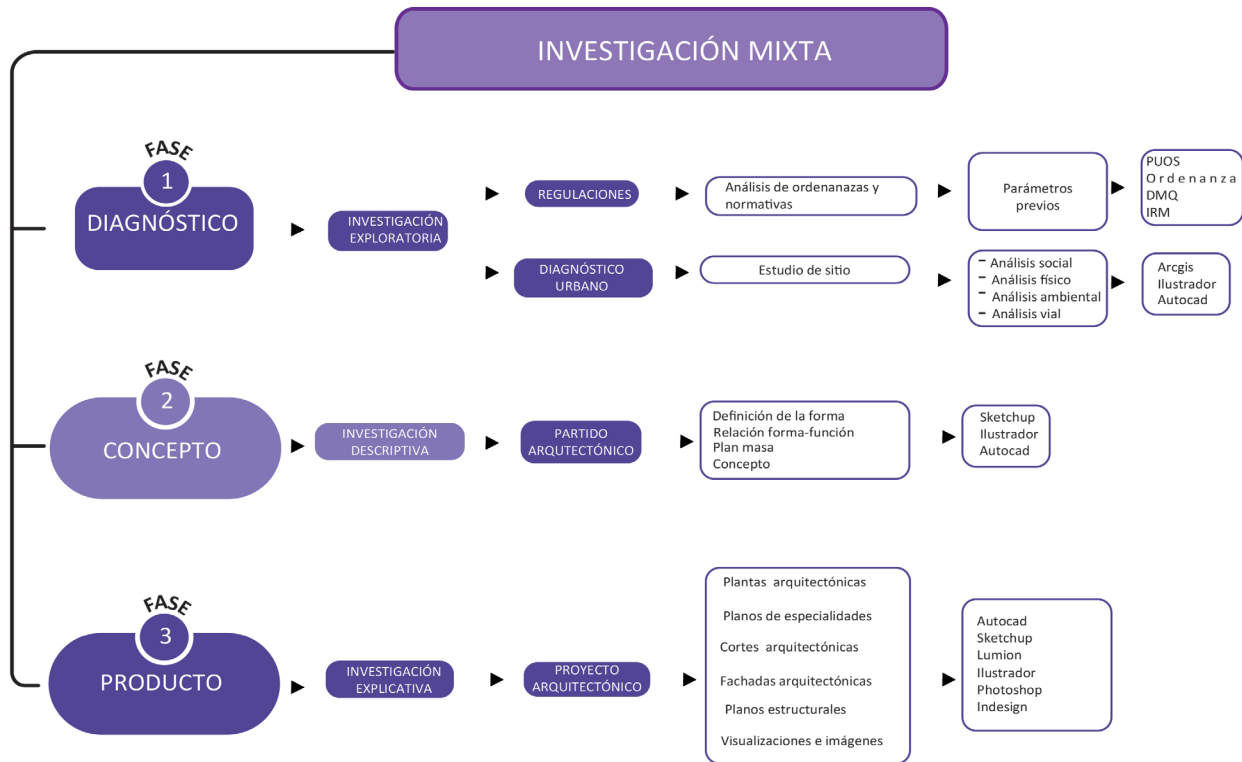
La fase de la propuesta consta de un enfoque explicativo, según Hernández Sampieri (2014) indica la relación de conceptos claves que generan los resultados de lo que se pretende lograr. Esta fase se divide en dos subetapas el concepto y el proyecto arquitectónico.

El alcance del concepto se fundamenta en la propuesta arquitectónica como tal, esta indicará el problema a resolver, representado en la definición de la forma, relaciones funcionales, plan masa y las primeras intenciones de volumetría para desarrollar espacios funcionales y permeables que ayuden a las necesidades del usuario. En cuanto a las herramientas para el correcto planteamiento del proyecto se utilizarán los principios ordenadores como parámetros de diseño y softwares como son: sketchup, AutoCAD, ilustrador.

El proyecto arquitectónico muestra los resultados alcanzados de todo el proyecto representados en las planimetrías arquitectónicas, cortes arquitectónicos, elevaciones arquitectónicas y la presentación de las visualizaciones a través de renders o imágenes. Las herramientas empleadas se realizan mediante de forma 2D en planos arquitectónicos (AutoCAD, ilustrador) y 3D presentado en una

volumetría 3D (Sketchup) y visualizaciones (lumion) que faciliten entender de mejor forma el proyecto a través de sus espacios funcionales lo que se pretende generar tanto en el edificio como en la zona exterior.





**Fig. 25: Metodología de Estudio**  
Fuente: Elaboración propia, 2023



## 2.3 LEVANTAMIENTO DE DATOS

### DIAGNÓSTICO SOCIAL / CULTURAL

En base a análisis desarrollados por al Alcaldía de Quito, la parroquia Iñaquito es considerado un hipercentro de la ciudad, ya que en este lugar es destinado como un atractivo tanto para locales y para extranjeros. Este lugar cuenta con el parque la Carolina, es un punto estratégico que mueve a masas sociales a impulsar la economía local, cuyo propósito es el desarrollo de actividades relevantes como son el turismo y las actividades de ocio.



Fig. 26: Parque la Carolina  
Fuente: El Universo, 2014

Este parque cuenta con espacios destinados a la zonas deportivas, culturales, puestos de comida, entre otros. En cuanto a los eventos culturales de la ciudad, Iñaquito a adoptado las mismas tradiciones ancestrales de más importancia para el pueblo quiteño. Uno de los más representativos es el juego de 40, este se basa en un juego de cartas compuesto por varios jugadores.

En las fiestas de fundación de la ciudad, se realiza el programa denominado como el Boulevard de la música, cuyo espacio cultural se trata de un deleite de la música para toda clase de público. Este espacio de encuentro ciudadano se empezó a realizar en el año 2017 como fomento al arte y la cultura quiteña y el desarrollo de la economía con cada uno de los pequeños emprendimientos que se encuentran sobre esta avenida. Se encuentra ubicado en la Av. Naciones Unidas.



Fig. 27: Boulevard Naciones Unidas  
Fuente: BAQ, 2012

## Análisis de Usuario

La parroquia Iñaquito, pertenece a la Administración Zonal Eugenio Espejo, cuenta con una población de 44 149 habitantes según los datos del Inec 2010, y se estima que para el año 2020 la población aumentará a 54 347 habitantes en base al último censo realizado en el país. (INEC, 2010)

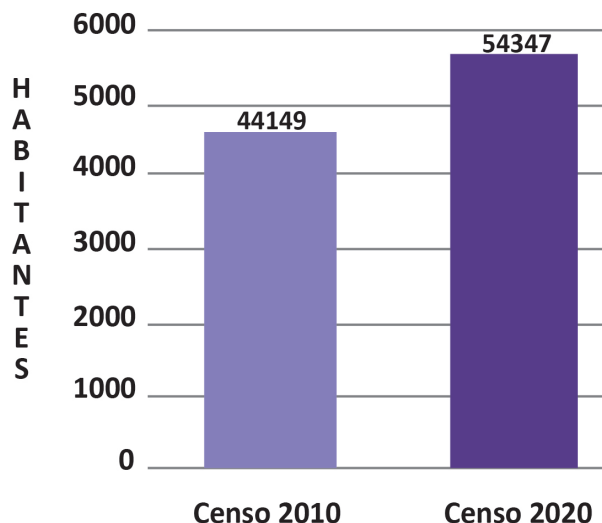


Fig. 28: Densidad Poblacional de Iñaquito  
Fuente: Ecuador en cifras, 2010

En el estudio comparativo de rango de edades en el sector de Iñaquito se establece que la mayor parte de la población que reside pertenece al rango de edad 21 a 40 años, el resultado de este responde a que en la zona es considera un hipercentro y el emplazamiento de equipamientos como también la prensia del parque la Carolina. Mientras que la población adulta mayor y los niños no representan y son excluidos por la poca actividad que puedan realizar

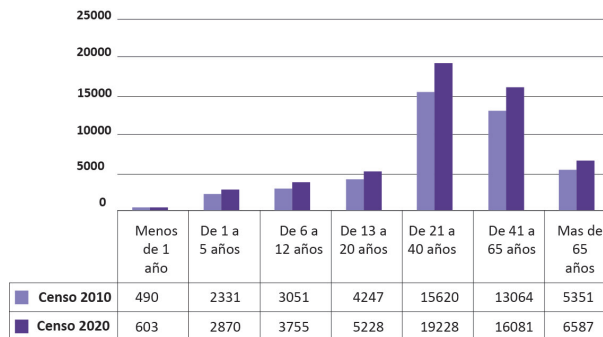


Fig. 29: Rango de Edades de Iñaquito  
Fuente: Ecuador en cifras, 2010

### Adultos Mayores de Iñaquito

La población adulta mayor son consideran como no productivos y estos cuentan con una tasa de envejecimiento del 13% dentro del sector. Esta clase de usuario cuenta con un total de 3 104 habitantes, de los cuales 2247 son hombres y 3104 son mujeres, y se estima que para el 2020 asciendan a 3 821 personas.(INEC, 2010)

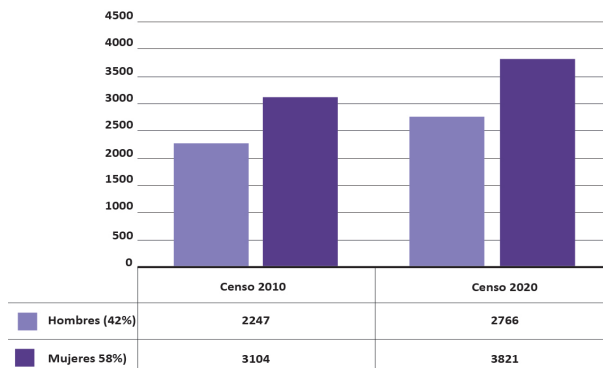


Fig. 30: Adultos Mayores en Iñaquito  
Fuente: Ecuador en cifras, 2010

## Etnografía

La población de Iñaquito es muy multiétnica ya que cuenta con personas de diferentes etnias. La población mestiza cuenta con mayor porcentaje sobre las otras, con un 82,7% y la población con menos interacción o residenciales son los montubios con el 0,7%.

Tabla 4: Etnografía de Iñaquito

ETNIAS	PORCENTAJE
Mestizo	82.7%
Blanco	12.3%
Afroecuatoriano	1.8%
Indígena	1.9%
Montubio	0.7%
Otro	2%
Total	100%

Fuente: INEC, 2010

## Densidad de Vivienda

En cuanto a las viviendas, existe en ciertas manzanas un rango alto de viviendas de 117-228, hay un rango medio de 6-117 viviendas, mientras que existe un rango de vivienda de 228-339 donde se evidencia que se encuentra en menor proporción en relación a las anteriores comparaciones.

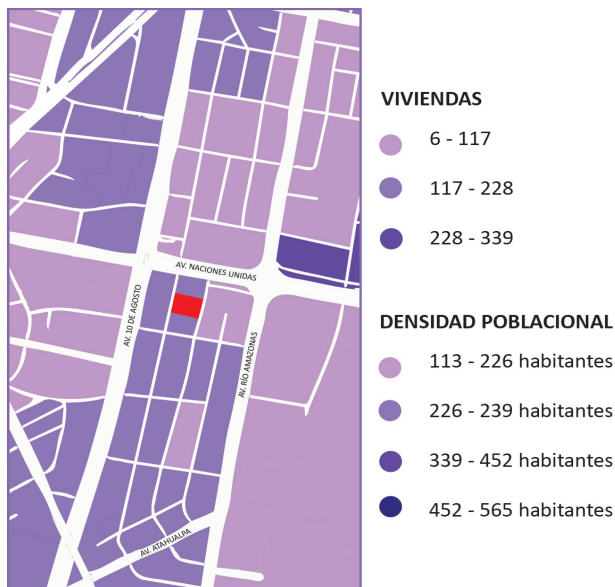


Fig. 31: Densidad de Vivienda y Población

Fuente: Elaboración propia, 2023

La zona cuenta con una población flotante que no habita, sino que transita por el lugar ya sea por llegar a los equipamientos o llegar al parque urbano del lugar. Además el horario de estas personas es de 8:00 am hasta las 5:00 pm, llegando la noche se convierte en un espacio vacío sin actividades de los transeúntes.

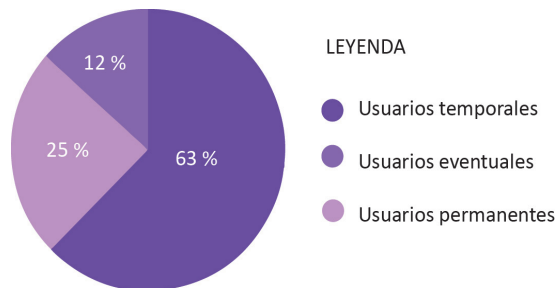


Fig. 32: Usuarios flotantes

Fuente: Elaboración propia, 2023

## ANÁLISIS DE NORMATIVAS

### Ordenanza Metropolitana: Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS)

El PUOS de la Ordenanza Metropolitana 210 de la ciudad de Quito, indica como es el uso de suelo, la edificabilidad y las condicionantes o parámetros de construcción. Una de sus características principales es la clasificación del uso de suelo.

Según el PUOS (2015) menciona que el tipo de suelo de suelo residencial se divide en: a) zona residencial urbano R1, se debe hacer uso del 100% del COS para el equipamiento y el 50% se destinará a comercios o servicios según el COS PB, b) zona residencial R2 unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar que se basa en el uso del 100% del COS y el 30% se destinará a servicios según el COS PB, c) Residencial Urbano 2 este permite el 70% del COS a comercio y servicio y el 100% COS PB se destinará a actividades industriales de bajo impacto, d) Residencial Urbano 3 se debe hacer 100% del COS para comercio y servicio, mientras que el 30% se destinará a industrias según el COS PB.

Tabla 5: Cuadro de COS (coeficiente de ocupación del suelo)

COS (COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO)		
TIPO DE SUELO	COST TOTAL	COS PB
Residencial Urbano 1	100%	50%
Residencial Urbano Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar	100%	30%
Residencial Urbano 2	70%	100%
Residencial Urbano 3	100%	100%

Fuente: Elaboración propia, 2023

## Análisis de Normativa - IRM

El terreno de análisis consta de la unión de dos lotes, la unión forma un área de 3000 m<sup>2</sup> y consta de un perímetro de 224 m, se encuentra emplazado en el sector de Lñaquito. Su forma de emplazamiento es aislada, para lo cual debe existir una distancia de separación entre medianeras. Esta zona está considerada como urbana, y el uso que se puede generar es múltiple. En los datos a tener en cuenta es el COS (coeficiente de ocupación del suelo) cuyo limitante dice que en planta baja es del 50% con respecto al área del polígono, sumados sus retiros en todos sus lados. El retiro frontal es de 5 m, mientras que los retiros laterales y posterior es de 3m. La separación entre bloques es 6 metros, al estar ubicado en una zona donde el crecimiento en altura es permitido, se puede destacar que la construcción límite de pisos es de 12 (doce) pisos o a su vez, 48 (cuarenta y ocho) metros como máximo.

Tabla 6: Cuadro de Normativa IRM

ZONIFICACIÓN	
FRENTE MÍNIMO	15m
COS PB	50%
COS TOTAL	600%
FORMA DE OCUPACIÓN	AÍSLADA
ZONA	A24 (A612-50)
SUELO	
USO DE SUELO	MÚLTIPLE
CLASIFICACION	S. URBANO
RETIROS	
FRONTAL	5m
LATERAL	3m
POSTERIOR	3m
ENTRE BLOQUES	6m
PISOS	
ALTURA	48m
# DE PISOS	12

Fuente: Elaboración propia, 2023

## DIAGNÓSTICO FÍSICO

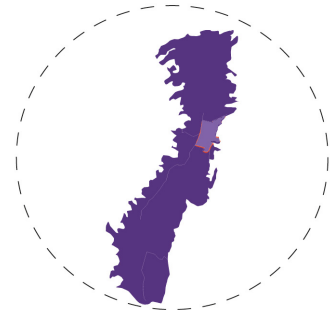
El proyecto está ubicado sector de la Carolina, parroquia de Iñaquito, en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha



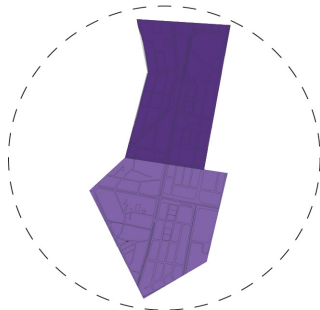
**ECUADOR  
PICHINCHA**



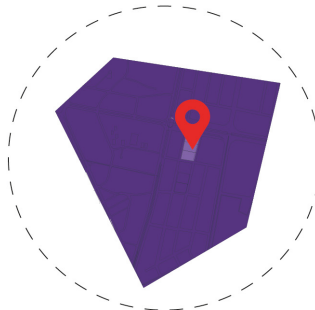
**PICHINCHA  
DMQ**



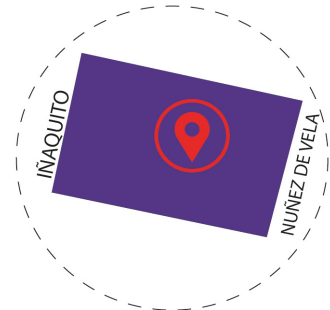
**QUITO  
IÑAQUITO**



**IÑAQUITO/  
LA Y**



**IÑAQUITO**



**TERRENO**

Fig. 33: Ubicación de lugar de estudio  
Fuente: Elaboración propia, 2023

## Morfología

La morfología urbana de Iñaquito cuenta con un tejido urbano distinguible ya que presenta una organización espacial adecuada, cuya trama es regular con lotes que no suelen ser uniformes en su área.



Mucha de las edificaciones son adosadas y la mayor parte son aisladas por la normativa vigente que existe en el lugar. Las manzanas las podemos encontrar de varias formas, las cuales se encuentran identificadas por su forma rectangular, trapezoidal y cuadrada. Estas suelen estar compuestas por un parcelamiento más sencillo y se conforman por 4 lotes o como también por 20 lotes.



El polígono es un sector consolidado con un 85% de espacio construido mientras que el 15% son vacíos o áreas verdes. Presenta una trama regular y la mayoría de manzanas o cuadras son de forma rectangular

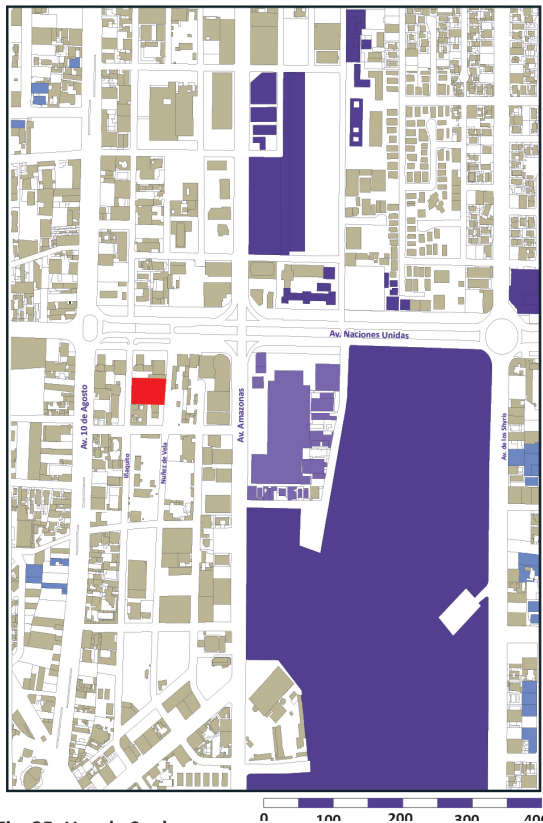
Fig. 34: Morfología Urbana  
Fuente: Elaboración propia, 2023



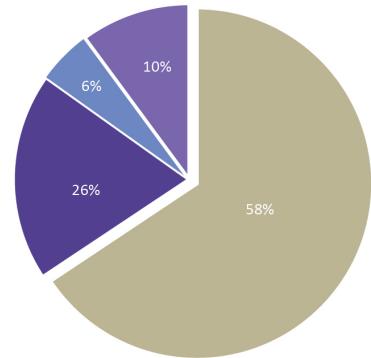
## Uso de Suelo

El área de estudio está comprendida por grandes equipamientos, en cuanto al uso de suelo, podemos encontrar que existe una mixticidad de actividades, generalmente existe mayor predominancia entre el comercio y el servicio, relegando a un segundo plano la actividad residencial, cuyos lugares se encuentran emplazados por oficinas o departamentos de carácter público-privado.

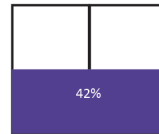
Cabe destacar que existen zonas destinadas a un uso específico, pero conforme ha ido creciendo, estas han sido utilizadas con fines de estacionamientos. Existe un área verde considerada como un hito de la ciudad que es el parque la Carolina, que mueve a las masas de usuarios a fomentar las actividades de ocio.



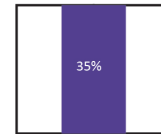
- Múltiple
- Residencial 3
- Equipamiento
- Comercio



### Tipologías



Adosadas



Pareada



Aisladas

El uso de suelo múltiple es lo que más predomina en el sector. Existen equipamientos por la centralidad y estos son de servicios sociales y de servicios públicos. El uso residencial ha sido relegado a un segundo plano

Fig. 35: Uso de Suelo  
Fuente: Elaboración propia, 2023



## Áreas Verdes

En el lugar de intervención se puede identificar la presencia de varias especies vegetativas, en su mayoría se encuentran implantadas en los parterres de la vía. Uno de los espacios públicos de mayor jerarquía del sector es el parque de la Carolina, este se considera un parque rodeado por una gran extensión de área verde pública donde existe la presencia de

arbustos que sirve como una barrera natural y amortiguamiento ante las grandes edificaciones existentes. Este parque concentra múltiples actividades de recreación, cultural y de ocio.



Fig. 36: Áreas Verdes  
Fuente: Elaboración propia, 2023

## Análisis de Viabilidad

El acceso vial se encuentra conectado a las líneas de transporte que cuenta el sector, es muy determinante tomando en cuenta la accesibilidad, conecta de norte a sur tanto la línea del ecovía, metro, corredor, los carros particulares, peatonal y el uso de la bicicleta.

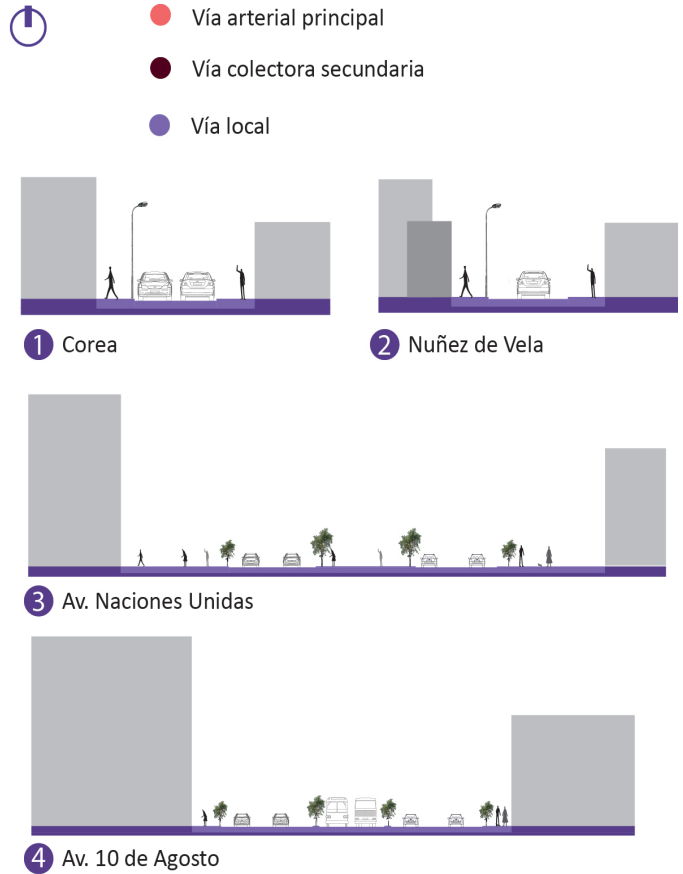
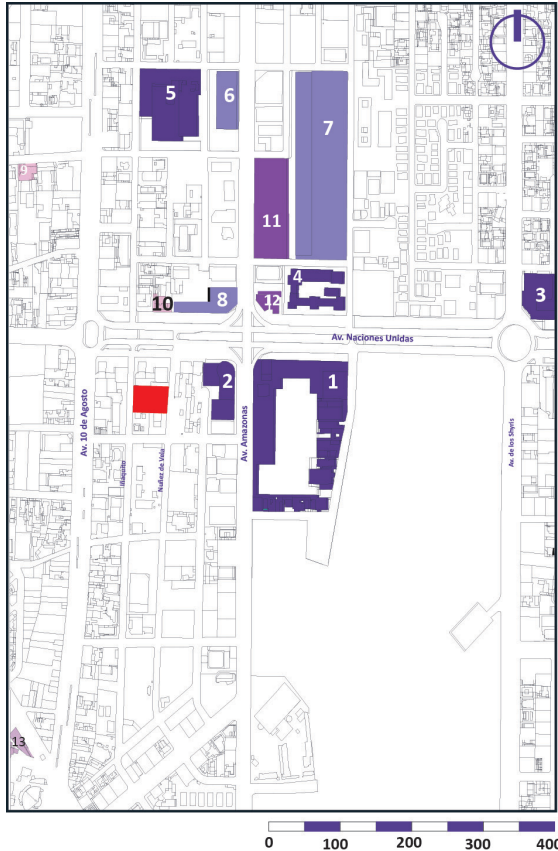


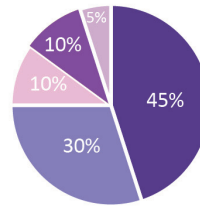
Fig. 37: Vialidad  
Fuente: Elaboración propia, 2023

## Equipamientos

En el sector de Iñaquito se destaca por existir una gran cantidad de construcciones de gran importancia. Estas se componen por comercio, administrativo, salud, educativo y los hitos. Su altura es muy variada dependiendo la actividad a la que se encuentren asociadas.



- **COMERCIAL**
- 1 C.C.I
- 2 C.C Caracol
- 3 Quicentro
- 4 CCNU
- 5 Mercado Iñaquito
- **ADMINISTRATIVO**
- 6 Complejo Judicial
- 7 Plataforma Gubernamental
- 8 Registro Civil
- **Hitos**
- 11 Plaza de la Plataforma financiera
- 12 Unique
- **Salud**
- 9 Hospital Vosandes
- **Educativo**
- 10 Clínica Club de Leones
- 13 Borja N.3



La mayoría de equipamientos tienen un horario de oficina, es decir trabajan desde las 8:00 am hasta las 5:00pm

**Fig. 38: Equipamientos**  
Fuente: Elaboración propia, 2023

## Análisis de Asoleamiento

La ubicación del lugar al estar sobre la línea ecuatorial no exhibe estaciones variadas, sino que desde el mes de octubre hasta mayo presenta humedad y durante el mes de junio hasta septiembre una estación seca. Sin embargo, la altura que se encuentra la ciudad tiene mayor repercusión la penetración de los rayos UV durante el medio día.

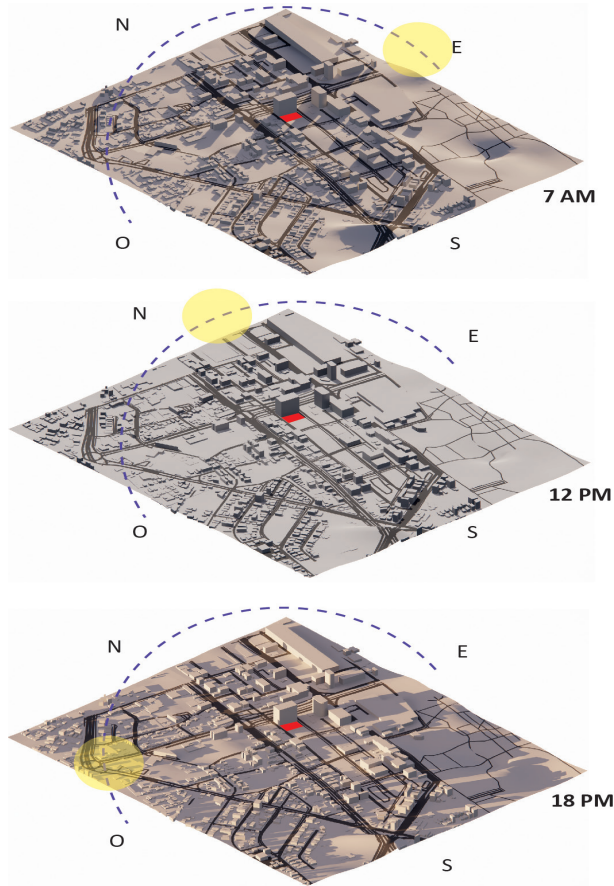


Fig. 39: Asoleamiento  
Fuente: Elaboración propia, 2023

## Análisis de Viento

En la ciudad de Quito presenta una dirección de los vientos en sentido Norte-Sur, el flujo de los vientos presenta velocidad promedio de 7m/s y una velocidad mínima de 4 m/s. El flujo de viento se encuentra imitado por la altura de las edificaciones y por la presencia del parque de la Carolina que sirve como una barrera física de la zona.

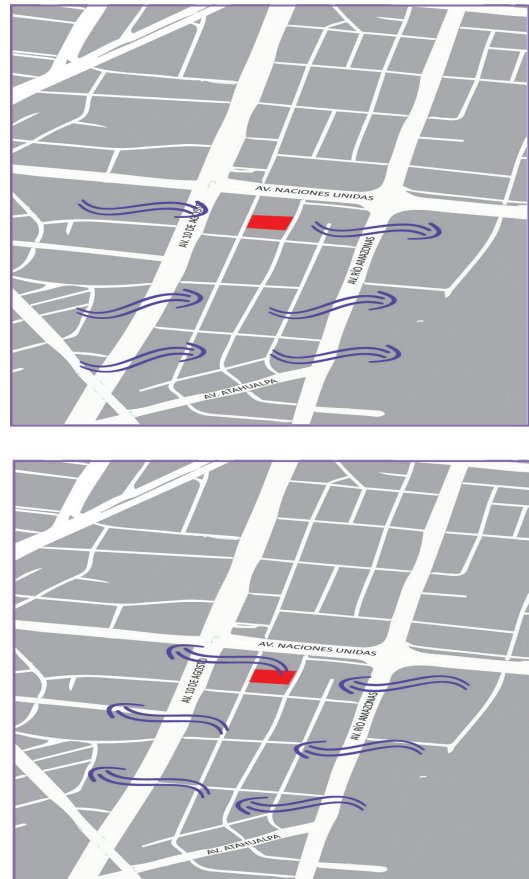


Fig. 40: Análisis del viento  
Fuente: Elaboración propia, 2023

## Texturas y colores

Los colores existe predominancia de colores cálidos, especialmente es el gris

Dentro de la zona de estudio existen cuatro vías principales las cuales cada uno cuenta con diferentes tipos de acabados en fachadas como en la Av. 10 de Agosto que cuenta con acabados de ladrillo y pintura de olor cálido en la Av. Naciones Unidas y Av. de los Shyris cuenta con edificios de vidrio y pintura de colores calidos y fríos. En la Av. Amazonas los edificios al ser mas altos y dedicados a equipamientos cuenta con acabados de vidrio en sus cuatro fachadas



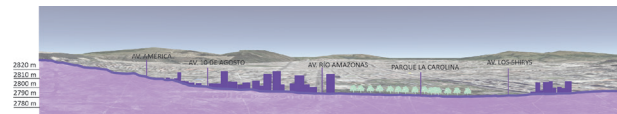
**Fig. 41: Análisis de colores**  
Fuente: Elaboración propia, 2023



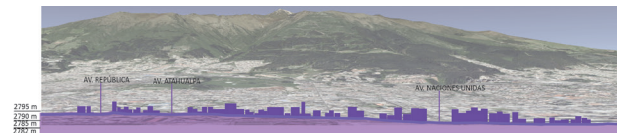
**Fig. 42: Análisis de texturas**  
Fuente: Elaboración propia, 2023

## Topografía

Iñaquito al estar implantado en un punto estratégico de la ciudad no presenta pendientes pronunciadas, es decir en no existen cambios bruscos de nivel de suelo. La pendiente máxima es del 15%, es decir, su indicencia casi es nula. para tomar en cuenta al momento de emplazar el sistema de vivienda. El terreno tiene una forma rectangular, se encuentra en la mitad de dos terrenos colindantes, cuyos ingresos se dan por vías secundarias priorizando por una vía la entrada al parqueadero y por la otra calle está destinada al ingreso de los peatones.



**Fig. 43: Corte transversal**  
Fuente: Elaboración propia, 2023



**Fig. 44: Corte longitudinal**  
Fuente: Elaboración propia, 2023



## 2.4 CONCLUSIONES

Tomando en cuenta que, en el sector de Ñaquito, al ser una zona consolidado y no presentar espacios destinados a la fomentación de encuentros ciudadanos y el bienestar social en los adultos mayores, se presenta la opción y la oportunidad de la creación de un equipamiento comunitario, para que estos usuarios vivan en un espacio con las condiciones aptas para vivir y puedan aprovechar sus capacidades de participación activa en espacio destinado al hábitat.

En el análisis del lugar, se pudo evidenciar que la zona carece de uso residencial, por lo que se busca repotenciar el lugar con un sistema de vivienda que ayude a un colectivo de personas a habitar la zona.

En especial, los denominados seniors se han catalogado como poco participativos o no adecuados para la sociedad, donde el estado u organizaciones afines no brindan la atención necesaria para garantizar sus derechos de vivienda y participación activa. El desarrollo del Cohousing, permite al usuario con una arquitectura inclusiva, cumplir con el buen vivir y tener una forma de vida más digna.

Considerando a la pandemia que afectó a la población a nivel global, y en la que los habitantes sufrieron consecuencias de esta, la nueva forma de habitar ha permitido establecer que la arquitectura postpandemia debe ser analizada para ser cambiante e inclusiva hasta tal punto de convertirse en espacios comunitarios donde los usuarios no puedan quedar aislados.

La importancia de la creación de este sistema de vivienda colaborativa brinda la oportunidad a propios y extraños, a pensar que esta opción es muy beneficiosa para las personas que carecen de problemas sociales o de cualquier otra índole, a buscar una nueva forma de vivir con otras personas que tienen intereses en común.

El anteproyecto a través del diseño arquitectónico busca tener espacios compartidos que brinde al usuario pasar mayor parte de su tiempo con otras personas y espacios destinados a la vivienda que sirva para que puedan vivir de una forma independiente. Por ende, está considerado basándose a sus necesidades y exigencias que puedan presentar. Además, se presenta zonas exteriores donde se proponen como lugares o zonas de encuentro social con la comunidad, de esta forma se integra el edificio con una parte de la ciudad.

**ETAPA 3**  
**PROPUESTA**





## 3.1 Mi propuesta

### Nombre del proyecto

Residentes Activos Cohousing

### MEMORIA ARQUITECTONICA

Es un proyecto que se basa en un Cohousing senior destinado un sistema de vivienda colaborativa, cuyo producto ha sido desarrollado de forma independiente por cada estudiante en la academia, con el fin de adaptar espacios para personas seniors.

Hay áreas compartidas destinadas a que los adultos mayores estén el mayor tiempo de su rutina cotidiana, en este capítulo se desglosa el proceso de diseño implementando estrategias de diseño que permiten que se desarrolle la propuesta arquitectónica de tal forma que se resuelva las necesidades del usuario integrándolas a un contexto de inclusión.

En el proyecto se proponen dos tipos de tipologías de departamentos, adaptadas a las necesidades de un usuario específico, así como también encontrar la funcionalidad con la integración de áreas compartidas como cocina, comedor comunitario, talleres y complementados con espacios exteriores que ayudan a satisfacer la necesidad del usuario. Dentro de los aspectos a considerar al momento de desarrollar el edificio de vivienda se evidencia la parte de accesibilidad, ubicación y la forma en como va a estar implantado el mismo.

Para el desarrollo del mismo, se ha tenido en cuenta la normativa vigente del lugar, de tal forma que la edifica-

### CONCEPTO

#### Convivencia

La idea de concepto viene dada por la ‘convivencia’ del anteproyecto: Cohousing Senior, cuya percepción es el enfoque del envejecimiento de autogestión donde todos los usuarios puedan convivir, promoviendo una interacción social y participación colaborativa ayudando al crecimiento personal de los que residen. Establecer espacios interactivos para el usuario con distracciones positivas que permitan la participación.

El proyecto está enfocado en las personas de la tercera edad, cuya participación activa fomenta el bienestar de cada uno de los miembros y de tal forma da más realce a que todos sean participativos y puedan vivir en condiciones de estabilidad.

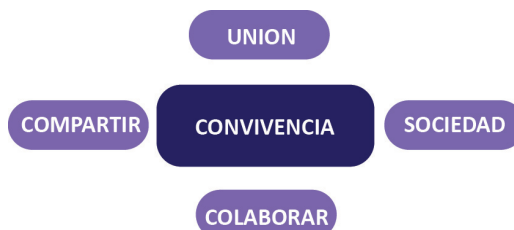


Fig. 45: La convivencia como concepto

Fuente: Elaboración propia, 2023



Fig. 46: Transición de los usuarios

Fuente: Elaboración propia, 2023



## 3.2 Estrategias

### ESTRATEGIAS DE IMPLANTACION

Para empezar el anteproyecto, se plantean las estrategias que nos ayudarán a tener una mejor noción de lo que pretendemos generar y a que punto queremos llegar, para esto las estrategias reflejarán las intensiones de

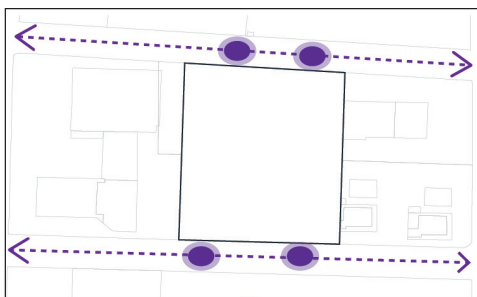


Fig. 47: Accesos principales  
Fuente: Elaboración propia, 2023

La malla permitirá regular cada uno de los espacios de tal forma que estos ayuden a integrar los espacios externos con los internos.

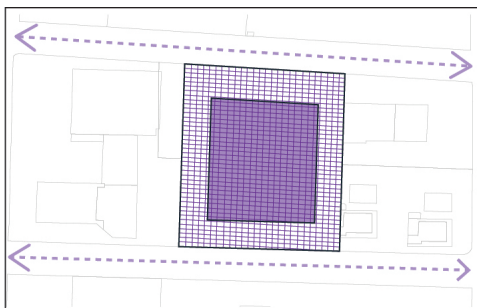


Fig. 48: Malla de distribución  
Fuente: Elaboración propia, 2023

El uso de especies arbóreas permiten controlar el ruido y el flujo de viento.

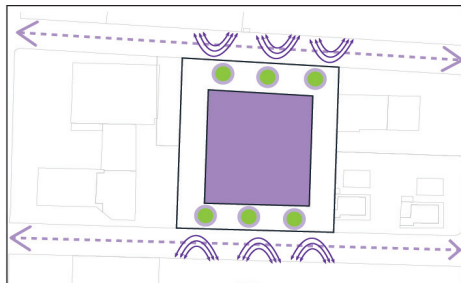


Fig. 49: Control de ruido y flujo de viento  
Fuente: Elaboración propia, 2023

La incidencia del sol no debe afectar directamente al edificio.

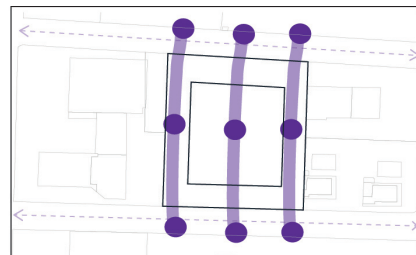


Fig. 50: Recorrido solar  
Fuente: Elaboración propia, 2023

La creación de plazas de encuentro para los usuarios que permita la interacción social.

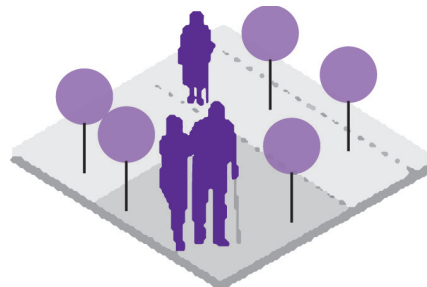


Fig. 51: Creación de plazas  
Fuente: Elaboración propia, 2023

## ESTRATEGIAS DE DISEÑO

La implementación de un patio central, permite la entrada directa de iluminación, condicionando a los espacios como tal estar iluminados durante el día. El beneficio que podemos encontrar es la eficiencia energética que permite la regulación térmica, logrando generar un ambiente más confortable.

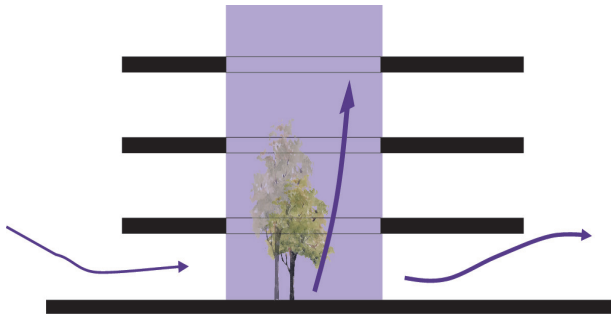


Fig. 52: Diagrama de punto central de iluminación  
Fuente: Elaboración propia, 2023

La circulación funciona como una condicionante de transición de espacios que ayuda al usuario a desplazarse de un punto central a un privado y como también a los espacios públicos o comunitarios permitiendo esa transición flexible.



Fig. 53: Transición de Espacios  
Fuente: Elaboración propia, 2023

La creación de recorridos cortos permite al usuario tener los espacios cercanos al punto al núcleo de circulación.

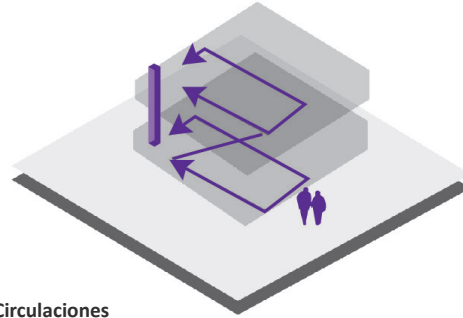


Fig. 54: Circulaciones  
Fuente: Elaboración propia, 2023

El uso de ventanas grandes para la entrada de luz solar.

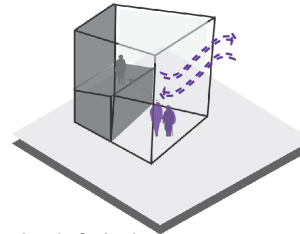


Fig. 55: Ventanales de fachadas  
Fuente: Elaboración propia, 2023

Espacios destinados al fortalecimiento afectivo entre los usuarios para el compartimiento del buen vivir.

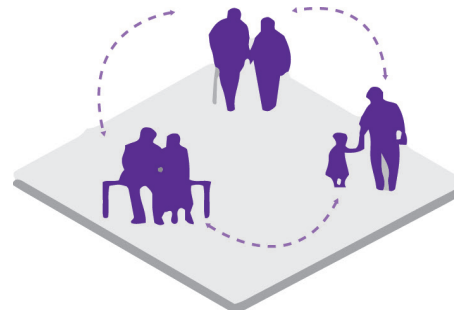


Fig. 56: Compartimiento de conocimientos  
Fuente: Elaboración propia, 2023

## ORGANIGRAMAS FUNCIONALES

En el desarrollo del anteproyecto se establece las relaciones de los espacios a fin de entender en como se encuentran conectados los mismos. En base a los diagramas organizacionales, se pretende entender los espacios servidores y servidos permitiendo al usuario poder tener esa transición de espacios de una forma clara y facilitando la circulación dentro de los mismos.

### Relación de Espacios

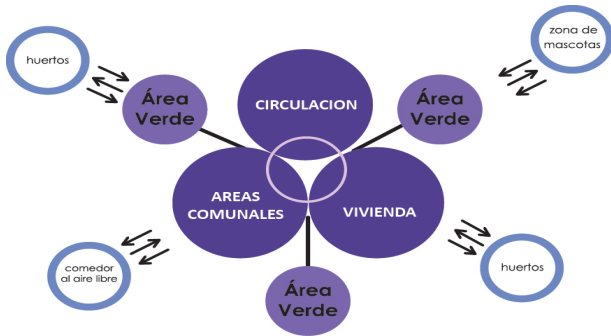


Fig. 57: Diagrama de espacios generales  
Fuente: Elaboración propia, 2023

### Zona de vivienda

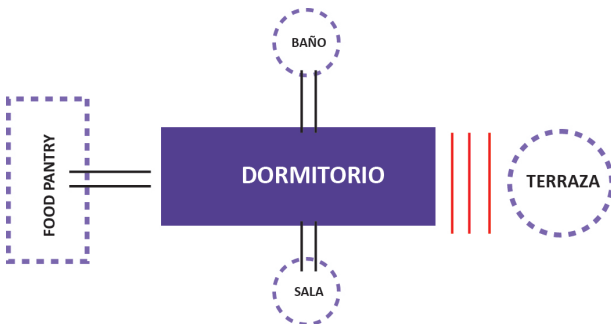


Fig. 58: Distribución de Departamento  
Fuente: Elaboración propia, 2023

## Usuario

El flujo de personas que van a estar en el edificio se encuentran los usuarios permanentes que se encuentran viviendo y los temporales que constan como visitantes.

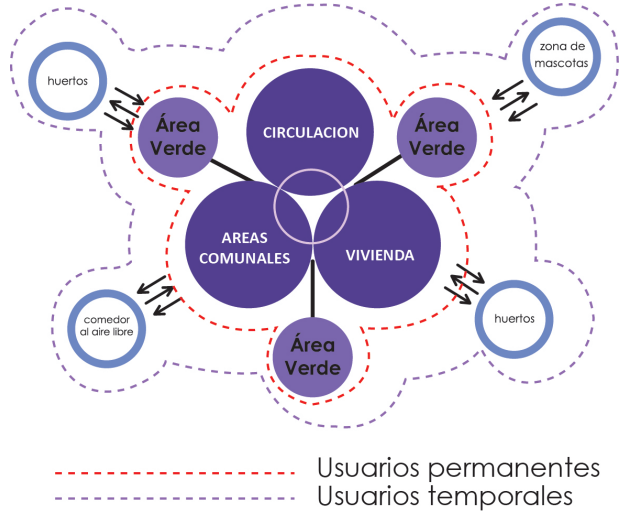


Fig. 59: Movimiento de los Usuarios  
Fuente: Elaboración propia, 2023

### Zonas Comunes

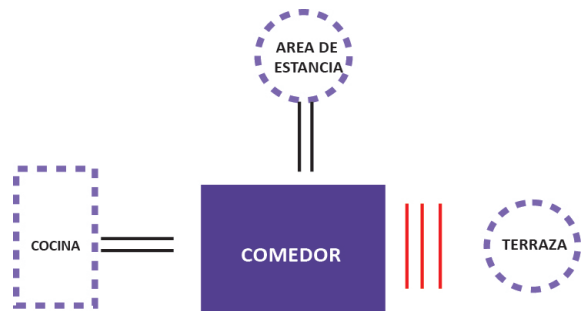


Fig. 60: Distribución de Zona Comunitaria  
Fuente: Elaboración propia, 2023



### 3.3 Zonificación

#### ZONIFICACION ESQUEMATICA PLANTA BAJA

ZONAS	AREAS
COMERCIO	ISLAS COMERCIALES
CIRCULACIONES	CIRCULACION HORIZONTAL
	CIRCULACION VERTICAL
PUBLICO	PORCHE
	LOBBY
SEMIPUBLICO	PATIOS INTERNOS
	ADMINISTRACION
	SERVICIOS MEDICOS
PRIVADO	VIVIENDA
	COCINAS COMUNALES
	AULAS
	AREA DE LAVADO
	TERRAZAS
	AREA DE DESCANSO
	AREA BBQ
	AREA DE PLANTAS

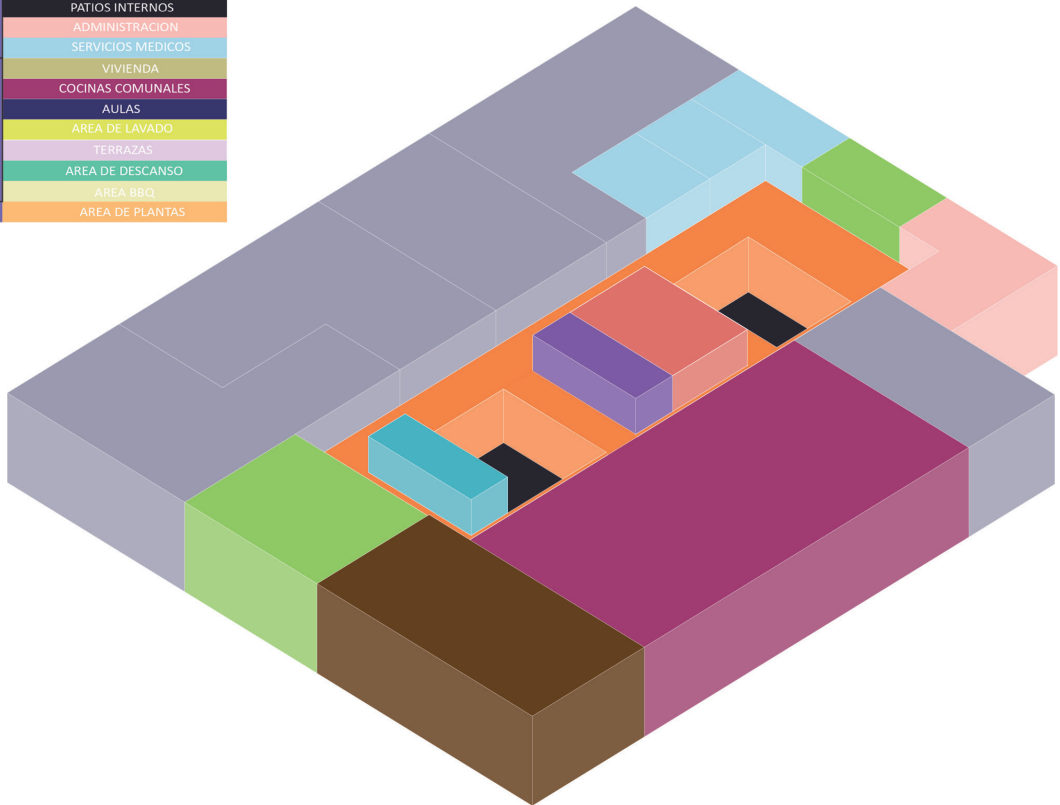


Fig. 61: Zonificación de planta baja

Fuente: Elaboración propia, 2023

## ZONIFICACION ESQUEMATICA PRIMERA PLANTA

ZONAS	AREAS
COMERCIO	ISLAS COMERCIALES
CIRCULACIONES	CIRCULACION HORIZONTAL
	CIRCULACION VERTICAL
PUBLICO	PORCHE
	LOBBY
SEMIPUBLICO	PATIOS INTERNOS
	ADMINISTRACION
	SERVICIOS MEDICOS
PRIVADO	VIVIENDA
	COCINAS COMUNALES
	AULAS
	AREA DE LAVADO
	TERRAZAS
	AREA DE DESCANSO
	AREA BBQ
	AREA DE PLANTAS

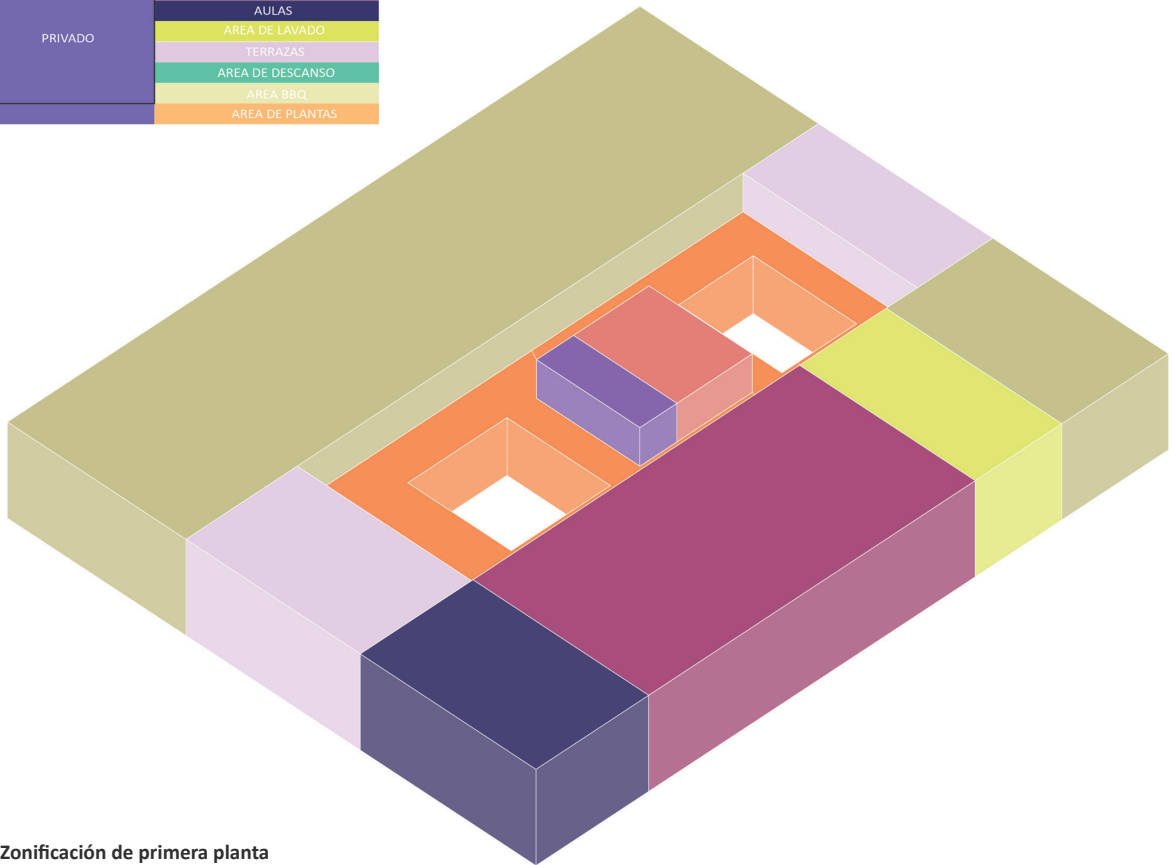
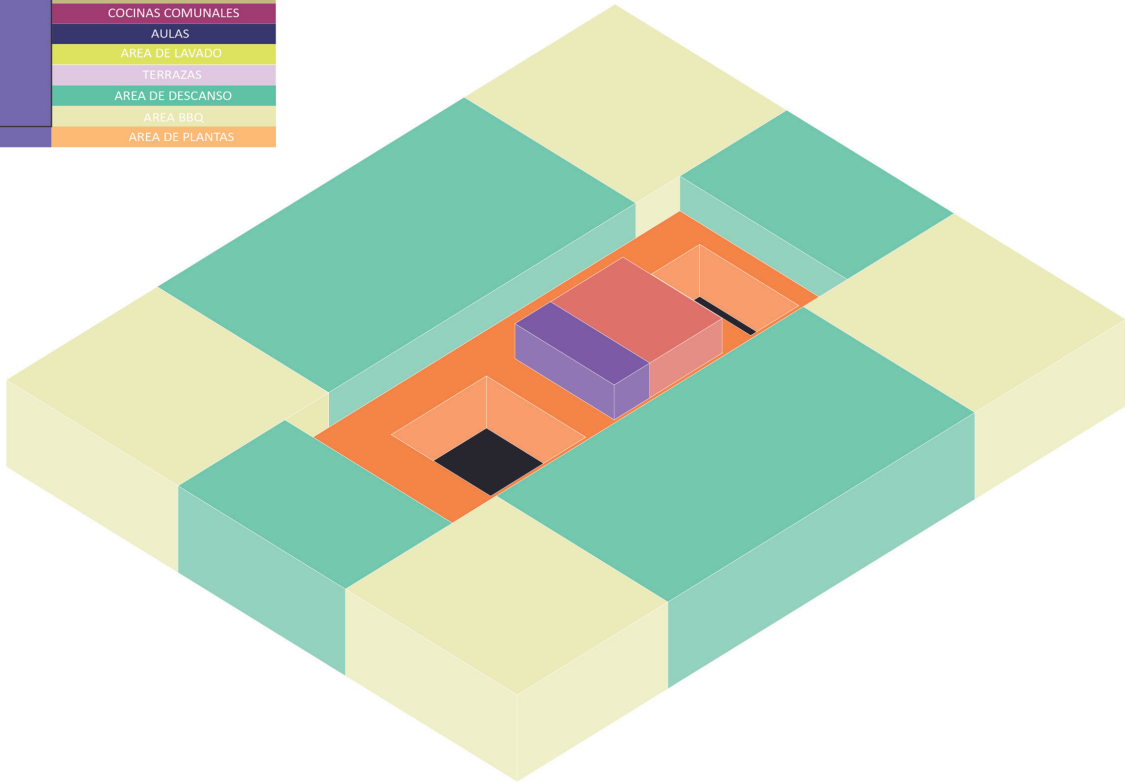


Fig. 62: Zonificación de primera planta  
Fuente: Elaboración propia, 2023

## ZONIFICACION ESQUEMATICA DE TERRAZA

ZONAS	AREAS
COMERCIO	ISLAS COMERCIALES
CIRCULACIONES	CIRCULACION HORIZONTAL
	CIRCULACION VERTICAL
PUBLICO	PORCHE
	LOBBY
SEMIPUBLICO	PATIOS INTERNOS
	ADMINISTRACION
	SERVICIOS MEDICOS
PRIVADO	VIVIENDA
	COCINAS COMUNALES
	AULAS
	AREA DE LAVADO
	TERRAZAS
	AREA DE DESCANSO
	AREA BBQ
	AREA DE PLANTAS



**Fig. 63: Zonificación de terraza**  
Fuente: Elaboración propia, 2023



## 3.4 Programa Arquitectónico

### PROGRAMA ARQUITECTONICO

#### PARTE 1/2

Tabla 7: Programa arquitectónico

ZONA	SUBZONA	AMBIENTE	CANTIDAD
ESTACIONAMIENTOS	SUB SUELO	PLAZA DE ESTACIONAMIENTO	29
ÁREAS COMUNALES	TALLER DE PINTURA	PLANTA BAJA	1
	AREA DE MEDITACION	PLANTA BAJA	1
	AREA DE EXPOSICION	PLANTA BAJA	2
	SALA DE LECTURA	PLANTA BAJA	1
	LOBY	PLANTA BAJA	2
	PORCHE	PLANTA BAJA	1
	AREAS BBQ	PARRILLA/ MESAS	4
	PLAZA DE INGRESO	ESPACIO LIBRE	2
	SALON MULTIUSOS	PLANTA BAJA	1
	TALLER DE ARTESANIAS	PLANTA BAJA	1
ZONA DE MASCOTAS	ESPACIO LIBRE	1	



PARTE 2/2

ZONA	SUBZONA	AMBIENTE	CANTIDAD
ADMINISTRACION	SALA DE ESPERA	SILLONES	1
	DIRECCION	MESA, SILLAS, BAÑO	1
	CONTABILIDAD	MESA, SILLAS	1
SERVICIOS	AREA DE PSICOLOGIA	MESA, SILLAS	1
	ENFERMERIA	MESA, SILLAS, CAMILLAS	1
VIVIENDAS	TIPOLOGIA 1	AREA PRIVADA (CAMA, BAÑO, BALCON)	15
	TIPOLOGIA 2	AREA PRIVADA (CAMA, BAÑO, BALCON)	27
CIRCULACIÓN	ESCALERAS	CAJA DE GRADAS	1
	ASCENSORES	CAJA DE ASCENSORES	2

Fuente: Elaboración propia, 2023



## 3.5 Planos Técnicos

### IMPLANTACION GENERAL N+0.10

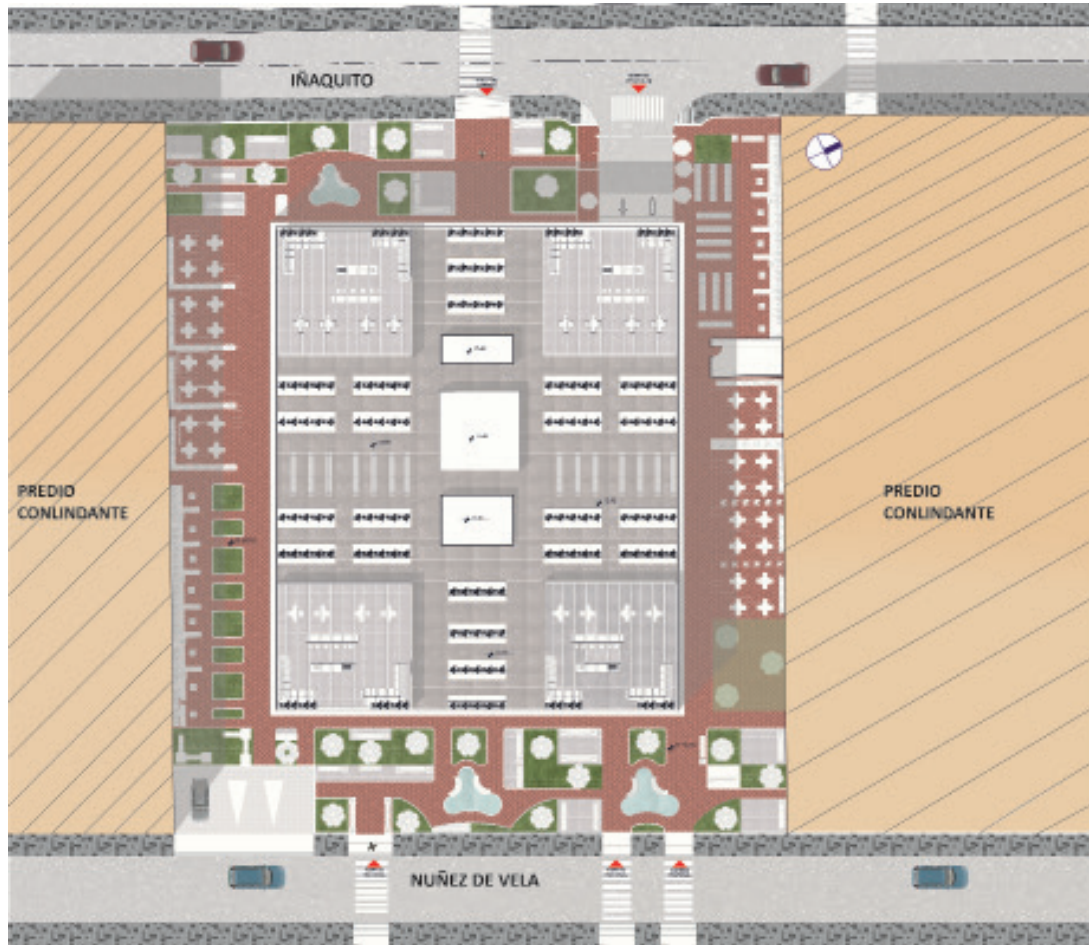
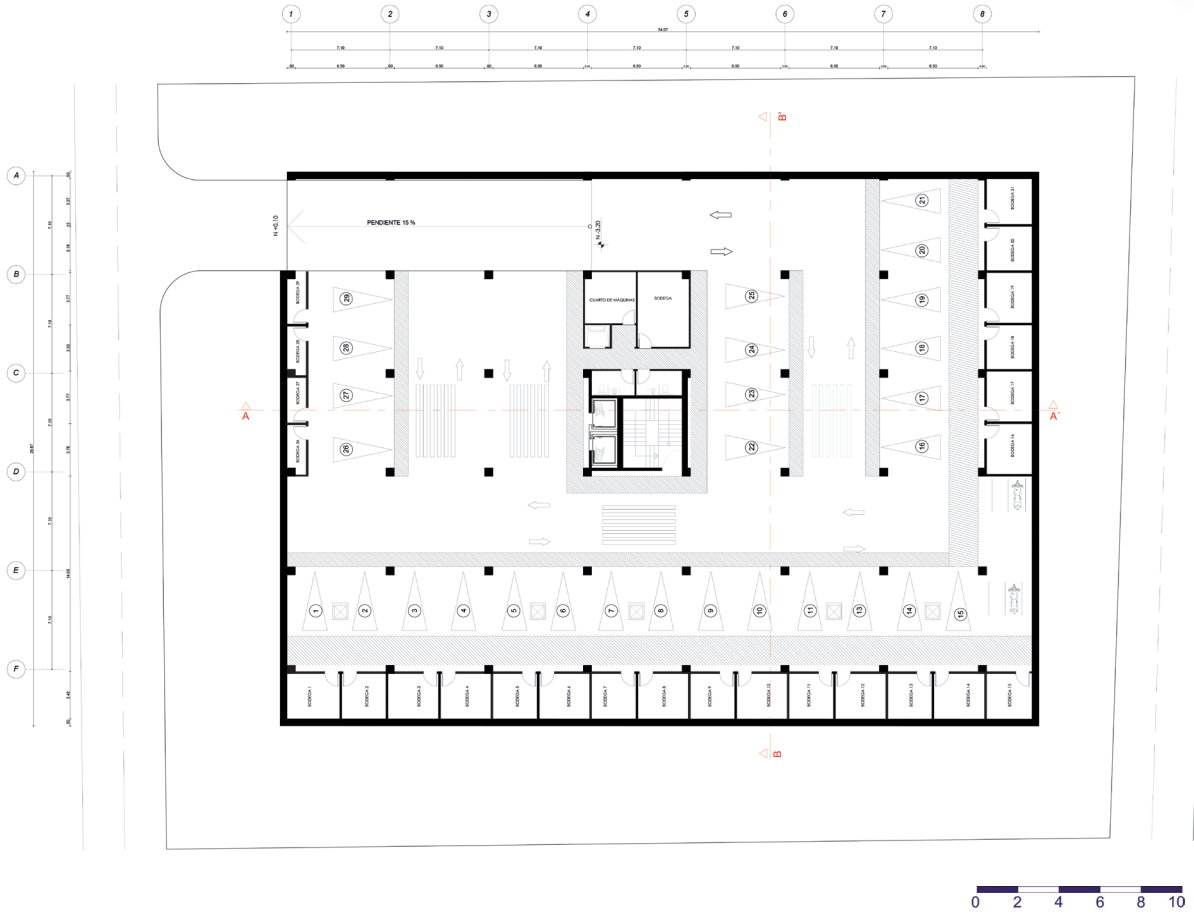


Fig. 64: Implantación general  
Fuente: Elaboración propia, 2023

0 2 4 6 8 10

**PLANTA DE SUBSUELO  
N -3.20**



**Fig. 65: Subsuelo arquitectónico**  
Fuente: Elaboración propia, 2023

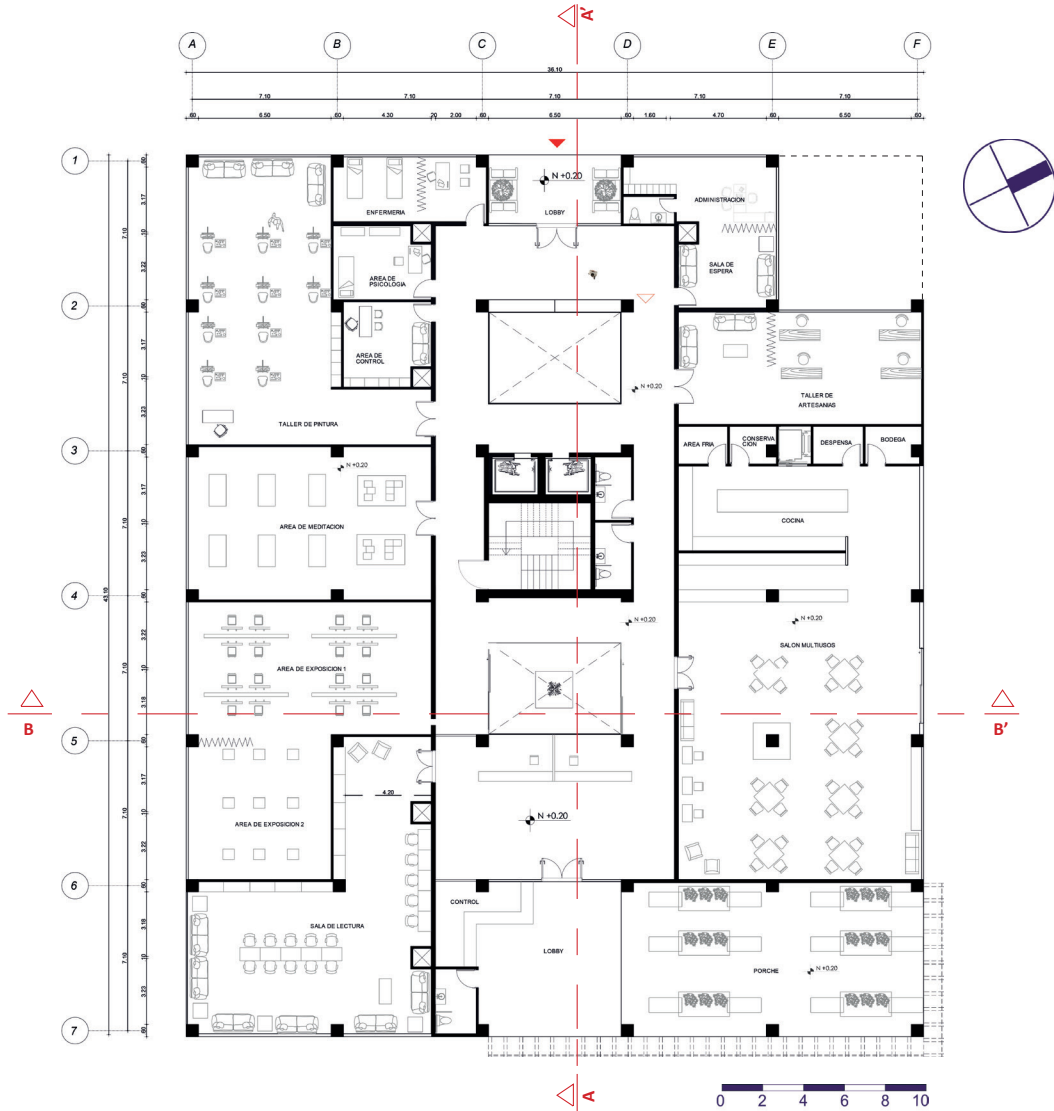
**PLANTA BAJA GENERAL**  
**N+ 0.20**



**Fig. 66: Planta baja general**  
**Fuente: Elaboración propia, 2023**



**PLANTA BAJA  
N+0.20**



**Fig. 67: Planta baja**  
Fuente: Elaboración propia, 2023

# PLANTA TIPO

NIVELES: +3.70, +7.40, +11.10

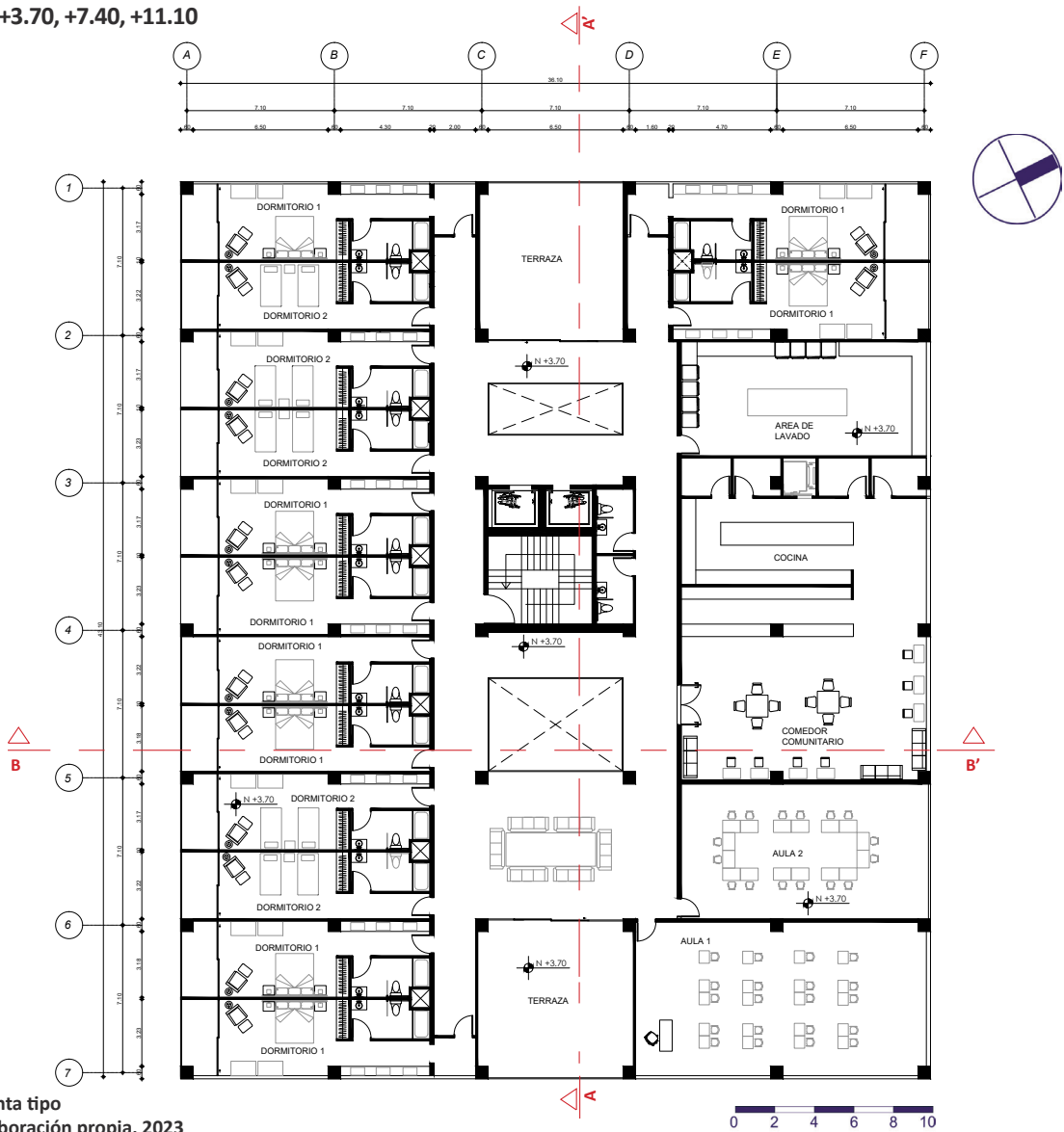
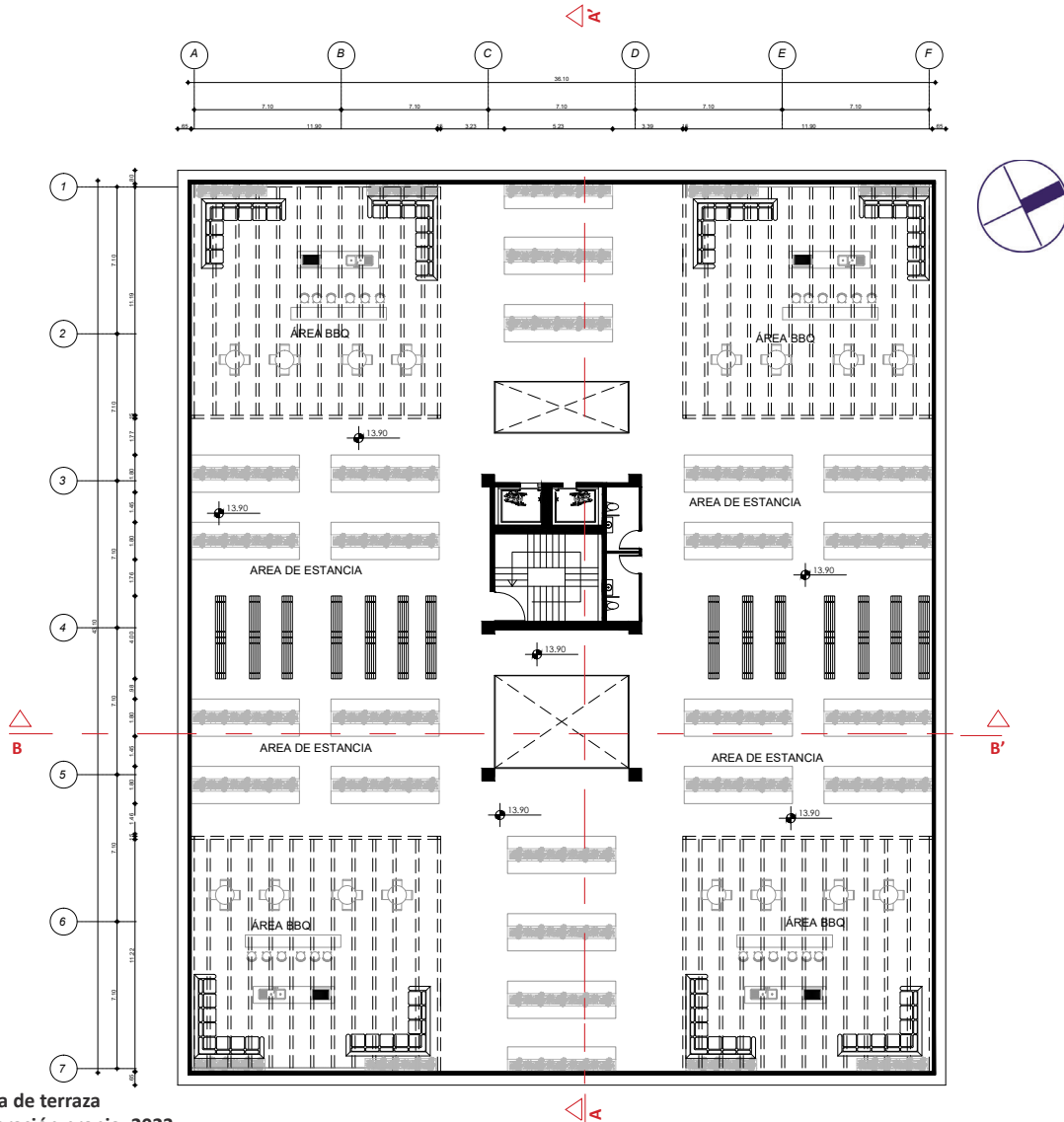


Fig. 68: Planta tipo  
Fuente: Elaboración propia, 2023

**PLANTA DE CUBIERTA**  
**N+13.90**



**Fig. 69: Planta de terraza**  
**Fuente: Elaboración propia, 2023**





### 3.6 Cortes Arquitectónicos

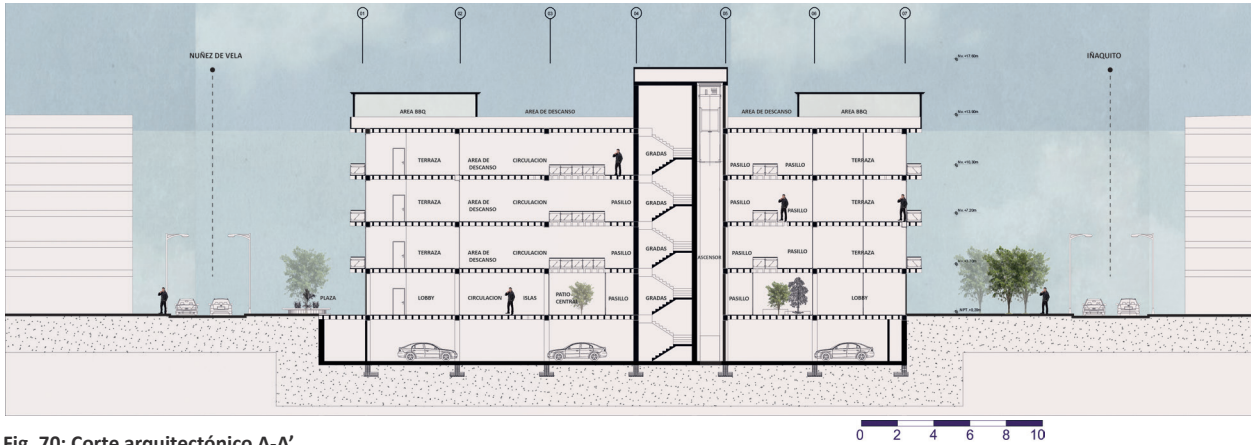


Fig. 70: Corte arquitectónico A-A'  
Fuente: Elaboración propia, 2023

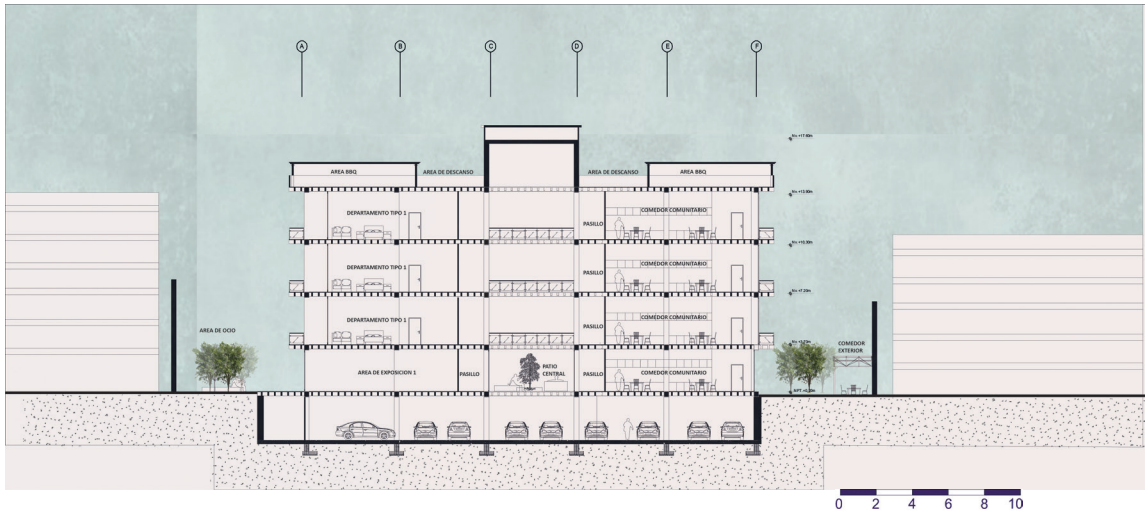


Fig. 71: Corte arquitectónico B-B'  
Fuente: Elaboración propia, 2023



## 3.7 Detalles Arquitectónicos

### DETALLES DE INODORO Y LAVAMANO

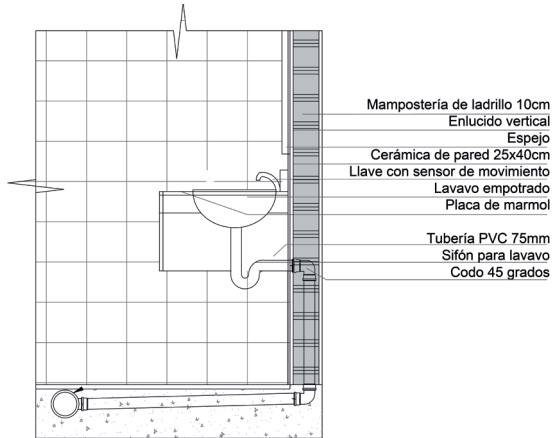


Fig. 72: Detalle en corte de lavamanos  
Fuente: Elaboración propia, 2023

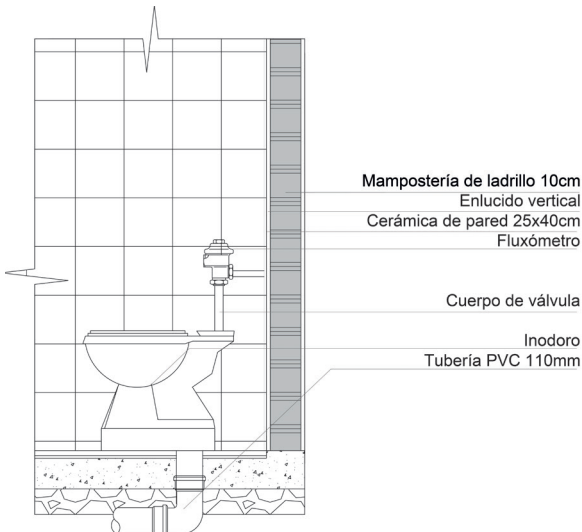


Fig. 73: Detalle en corte de inodoro  
Fuente: Elaboración propia, 2023

### CAJA DE REVISION

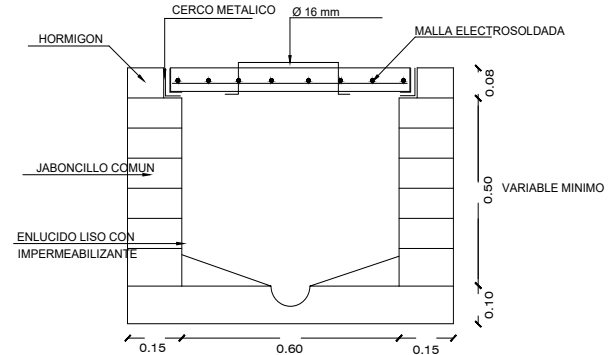


Fig. 74: Caja de revisión  
Fuente: Elaboración propia, 2023

### MAMPOSTERIA DE LADRILLO CON CERAMICA

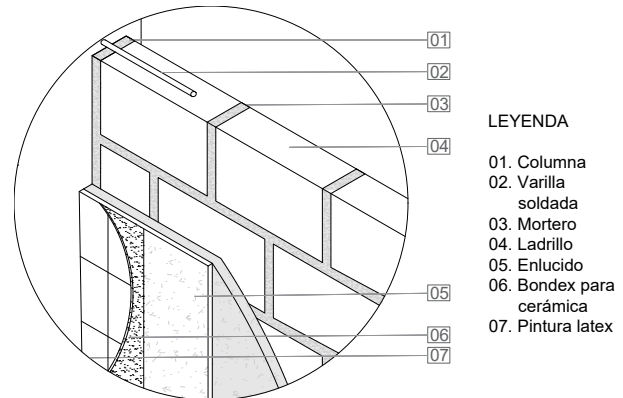


Fig. 75: Mampostería de ladrillo con cerámica  
Fuente: Elaboración propia, 2023

## DETALLE DE PASAMANO EN VISTA

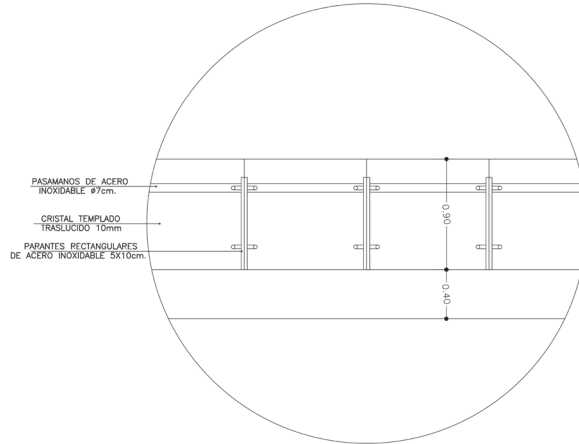


Fig. 76: Detalle en vista de pasamanos  
Fuente: Elaboración propia, 2023

## DETALLE DE PASAMANO EN CORTE

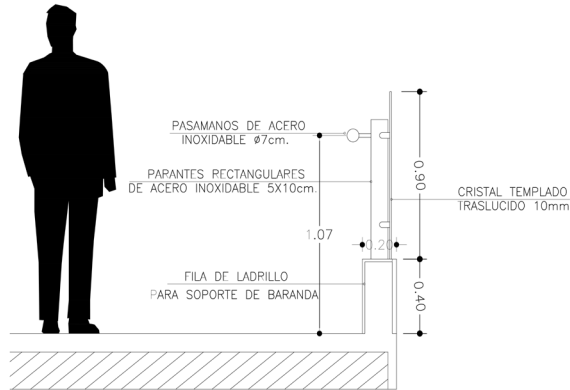


Fig. 77: Detalle en corte de pasamanos  
Fuente: Elaboración propia, 2023

## ISOMETRIA DE LOSA CASETONADA

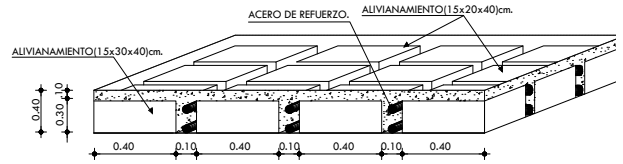


Fig. 78: Isometría de losa casetonada  
Fuente: Elaboración propia, 2023

## CORTE DE LOSA CASETONADA

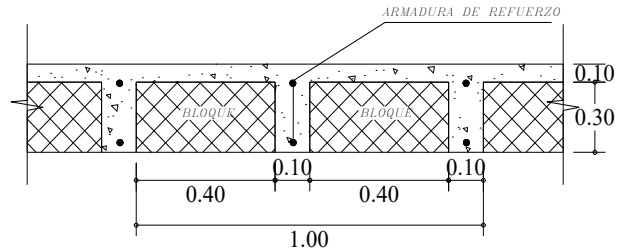


Fig. 79: Corte de losa casetonada  
Fuente: Elaboración propia, 2023

### 3.8 Fachadas Arquitectónicas

0 2 4 6 8 10



**Fig. 80: Fachada Este**  
Fuente: Elaboración propia, 2023

0 2 4 6 8 10



**Fig. 81: Fachada Oeste**  
Fuente: Elaboración propia, 2023

## FACHADAS ARQUITECTONICAS

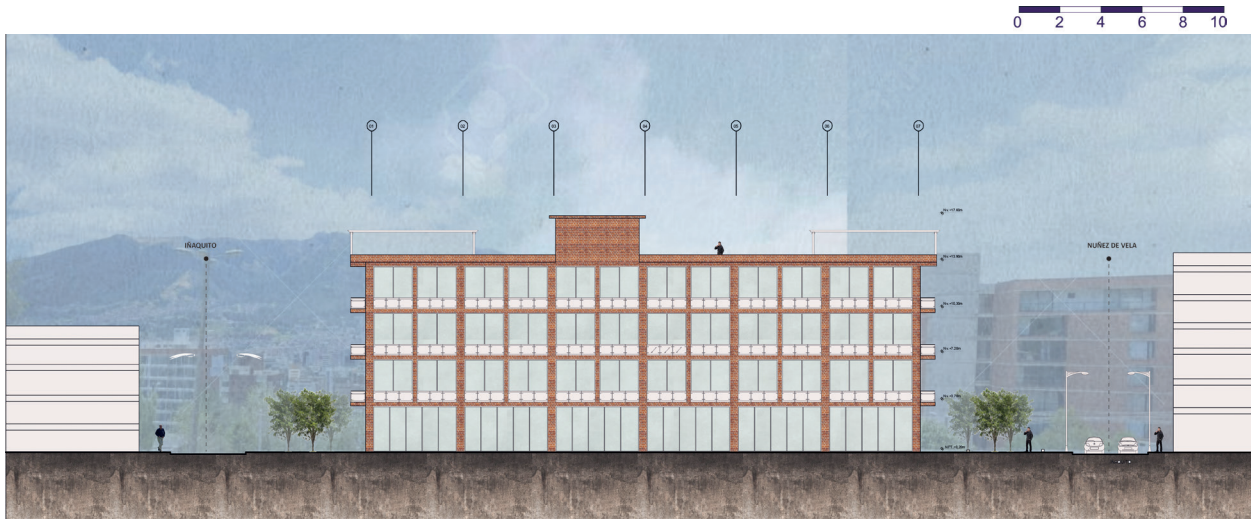


Fig. 82: Fachada Sur  
Fuente: Elaboración propia, 2023



Fig. 83: Fachada Norte  
Fuente: Elaboración propia, 2023

## 3.8 Plano de Instalaciones

### PLANO DE INSTALACIONES ELECTRICAS - LUMINARIAS

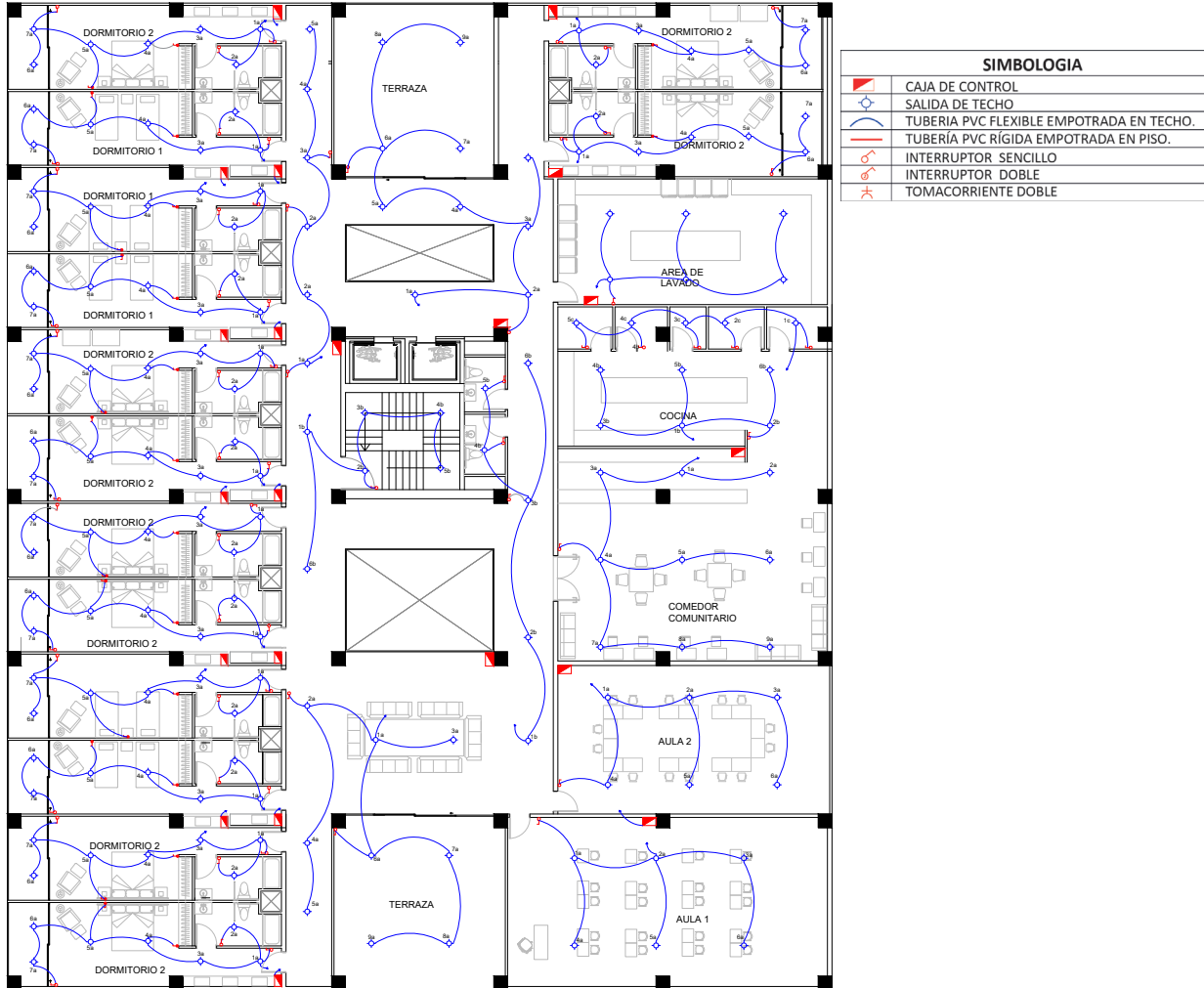


Fig. 84: Plano de luminarias  
Fuente: Elaboración propia, 2023

# PLANO DE INSTALACIONES ELECTRICAS

## TOMACORRIENTES

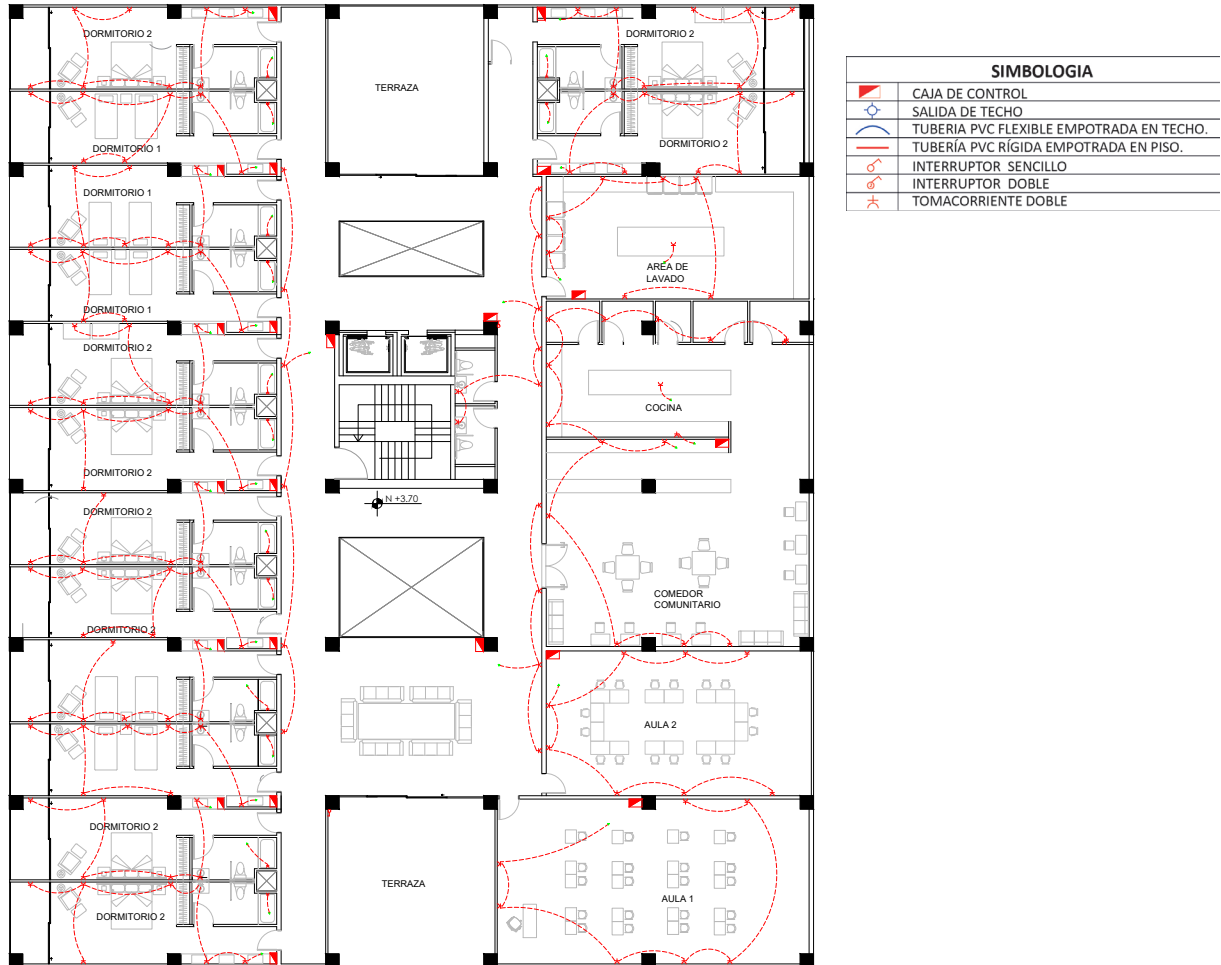
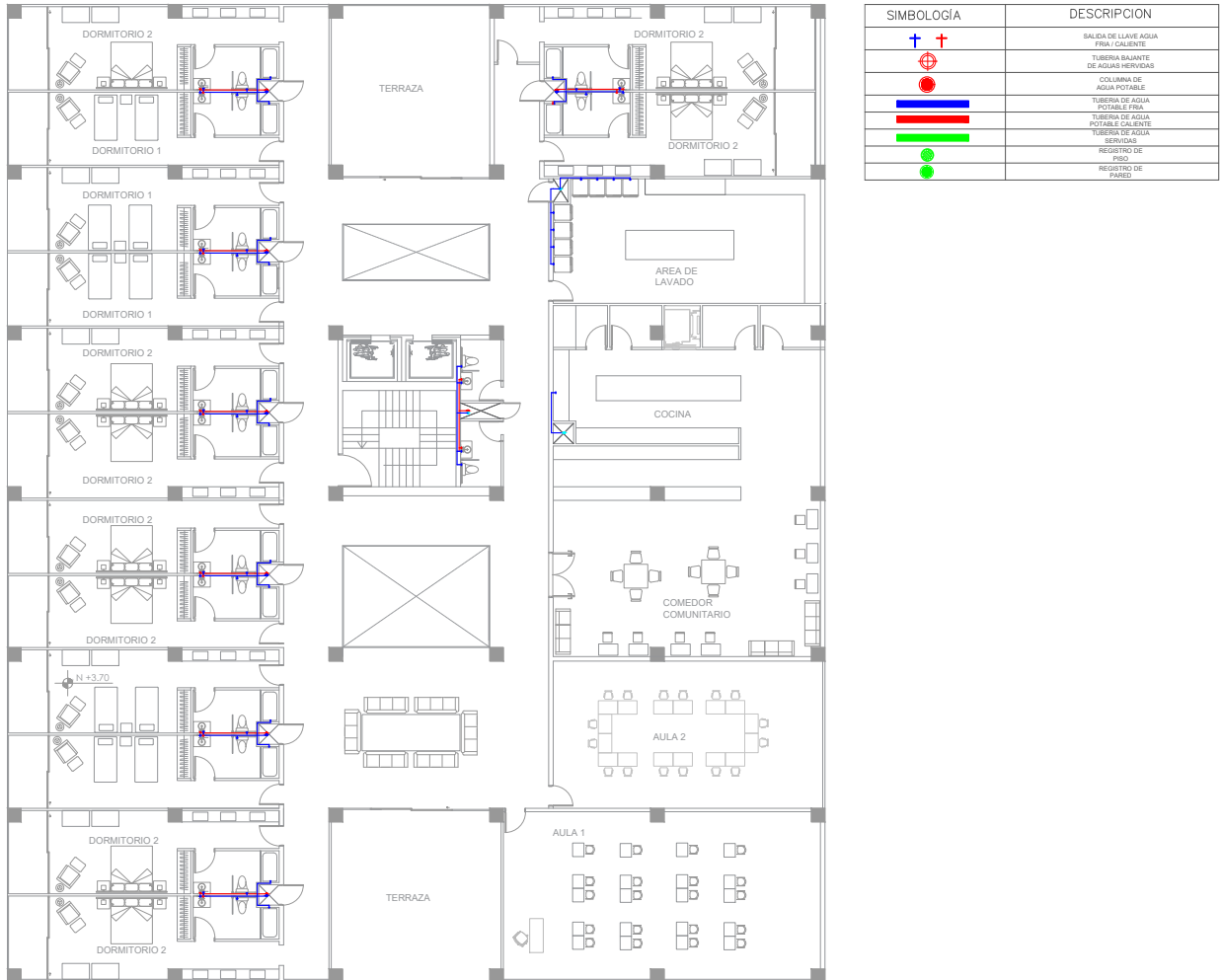


Fig. 85: Plano de tomacorrientes  
Fuente: Elaboración propia, 2023

# PLANO DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS

## AGUA POTABLE

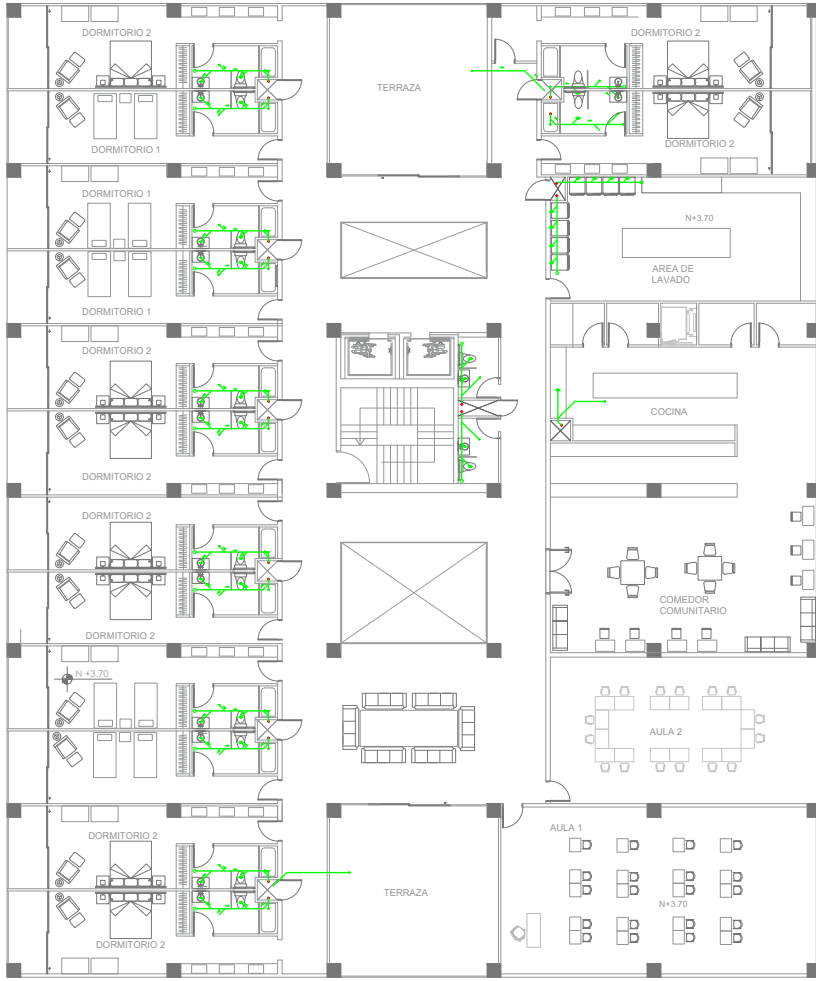


**Fig. 86: Plano de agua potable**  
 Fuente: Elaboración propia, 2023



# PLANO DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS

## AGUAS HERVIDAS



SIMBOLOGIA	DESCRIPCION
+	SALIDA DE LLAVE AGUA FRIA / CALIENTE
+	TUBERIA BLANCA DE AGUAS HERVIDAS
⊕	COLUMNA DE AGUA POTABLE
—	TUBERIA DE AGUA POTABLE FRIA
—	TUBERIA DE AGUA POTABLE CALIENTE
—	TUBERIA DE AGUAS HERVIDAS
●	REGISTRO DE PISO
●	REGISTRO DE PARED

**Fig. 87: Plano de aguas hervidas**  
 Fuente: Elaboración propia, 2023





### 3.9 Planos Estructurales

#### PLANTA DE CIMENTACION - CIMIENTOS, PLINTOS Y COLUMNAS

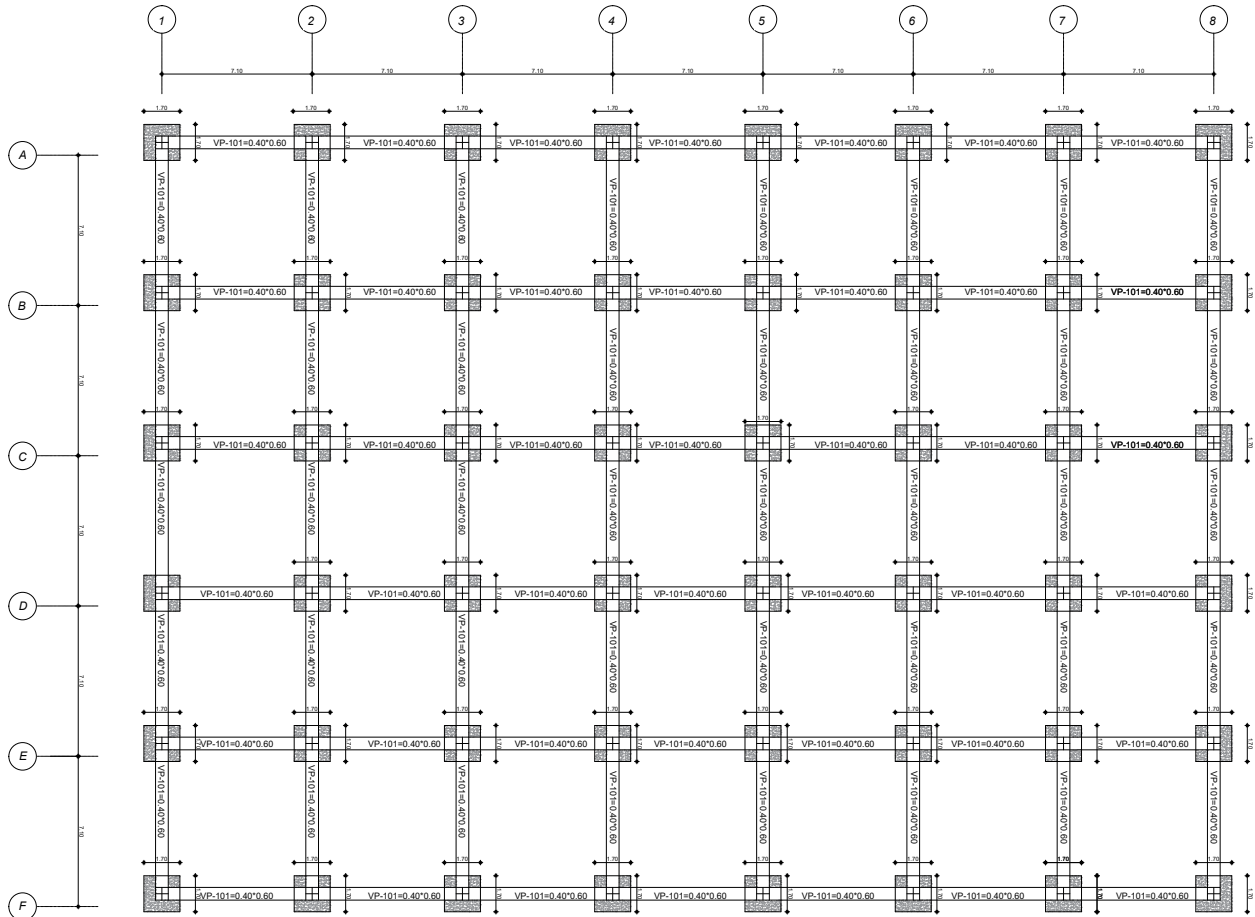


Fig. 88: Plano de cimentación  
Fuente: Elaboración propia, 2023

# PLANTA DE PISO - LOSA

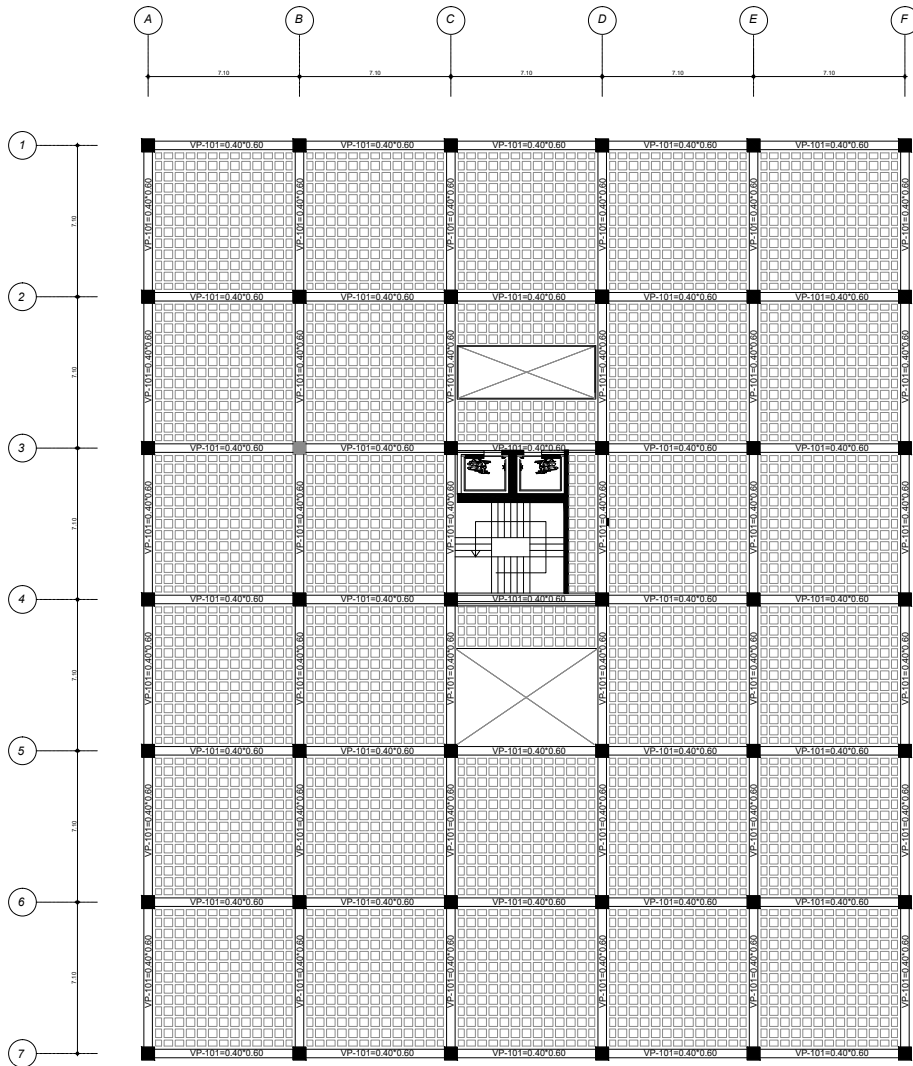


Fig. 89: Plano de piso  
Fuente: Elaboración propia, 2023

# PLANTA DE VIGAS

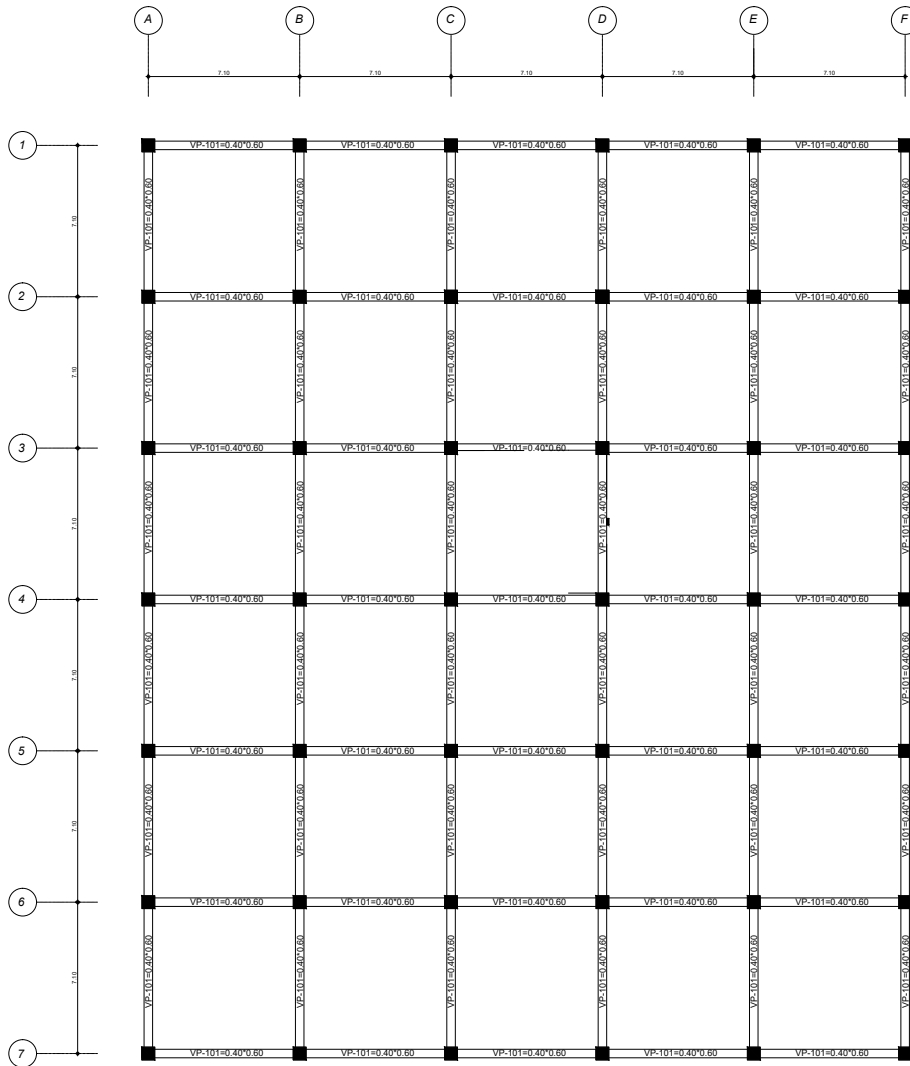


Fig. 90: Plano de vigas  
Fuente: Elaboración propia, 2023

# CUADRO DE AREAS

## PARTE 1/2

Tabla 8: Cuadro de áreas

PLANTA	NIVEL	ZONA	SUBZONA	PARQUEADERO				BODEGA				ÁREA PARCIAL (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL DE ESPACIO (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL DE PLANTA	
				SÍ	NO	NOMBRE	ÁREA (m <sup>2</sup> )	SÍ	NO	NOMBRE	ÁREA (m <sup>2</sup> )				
SUBSUELO	N -3,50	ESTACIONAMIENTOS	AUTOS			P01-P27	13.25						384.25	1508.33	
			ASCENSORES										9.29		
			ESCALERAS										21.29		
		CIRCULACIÓN HORIZONTAL											892.82		
		BODEGAS							B1-B29	6.92			200.68		
PLANTA BAJA	N+ 0.10	TALLER DE PINTURA	PLANTA BAJA										111.33	1412.90	
		ÁREA DE MEDITACION	PLANTA BAJA										86.87		
		ÁREA DE EXPOSICION	TIPO 1										77.35		
			TIPO 2										50.41		
		SALA DE LECTURA	PLANTA BAJA										124.25		
		ENFERMERIA	BAÑO										23.92		
		ÁREA DE PSICOLOGIA	PLANTA BAJA										21.50		
		ÁREA DE CONTROL	SALA 1										17.95		
		TALLER DE ARTESANIA	PLANTA BAJA										65.45		
		ADMINISTRACION	PLANTA BAJA										46.41		
		SALÓN MULTIUSOS	COCINA										71.98		
			COMEDOR										193.39		
		DUCTOS DE VENTILACIÓN	DUCTOS										1.25		
			ASCENSORES										9.29		
		CIRCULACIÓN VERTICAL	ESCALERAS										21.29		
			TIPO 1										28.81		
			TIPO 2										28.81		
		PATIOS INTERNOS	TIPO 2										28.81		
		ISLAS COMERCIALES	ESPACIO LIBRE										17.39		
		PORCHE	ESPACIO LIBRE										112.48		
		LOBBY	ESPACIO LIBRE										69.16		
		CIRCULACIÓN HORIZONTAL	PASILLOS										224.86		
		PLANTA ALTA 1	N+ 3.70	VIVIENDA	TIPO 1			P1	13.25			B1	6.92		
	TIPO 1					P1	13.25			B1	6.92		38.70		
	TIPO 2					P1	13.25			B1	6.92		38.70		
	TIPO 2					P2	13.25			B2	6.92		38.70		
	TIPO 1					P2	13.25			B2	6.92		38.70		
	TIPO 1					P2	13.25			B2	6.92		38.70		
	TIPO 1					P3	13.25			B3	6.92		38.70		
	TIPO 2					P3	13.25			B3	6.92		38.70		
	TIPO 2					P3	13.25			B3	6.92		38.70		
	TIPO 1					P4	13.25			B4	6.92		38.70		
	TIPO 2					P4	13.25			B4	6.92		38.70		
	TIPO 2					P4	13.25			B4	6.92		38.70		
	TIPO 1					P5	13.25			B5	6.92		38.70		
ÁREA DE LAVADO	BATERIA LAV/SEC												64.90		
DUCTOS DE VENTILACIÓN	DUCTOS												1.25		
	ASCENSORES												9.29		
CIRCULACIÓN VERTICAL	ESCALERAS												21.29		
CIRCULACIÓN HORIZONTAL	PASILLOS												224.86		
	TIPO 1												77.35		
	TIPO 2												103.60		
AULAS	TIPO 2												103.60		
COMEDOR COMUNITARIO	ZONAS DE ESTAR							P6	13.25			B6	6.92	182.9	

PARTE 2/2

PLANTA	NIVEL	ZONA	SUBZONA	PARKING				RODGA				ÁREA PARCIAL (m2)	ÁREA TOTAL DE ESPACIO (m2)	ÁREA TOTAL DE PLANTA	
				SÍ	NO	NOMBRE	ÁREA (m2)	SÍ	NO	NOMBRE	ÁREA (m2)				
PLANTA ALTA 2	N+ 7.40	VIVIENDA	TIPO 1			P7	13.25			B7	6.92	38.70	58.87	1531.62	
		VIVIENDA	TIPO 1			P7	13.25			B7	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 2			P7	13.25			B7	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 2			P8	13.25			B8	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 1			P8	13.25			B8	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 1			P8	13.25			B8	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 1			P9	13.25			B9	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 2			P9	13.25			B9	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 2			P9	13.25			B9	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 2			P10	13.25			B10	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 1			P10	13.25			B10	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 2			P10	13.25			B10	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 2			P11	13.25			B11	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 2			P11	13.25			B11	6.92	38.70	58.87		
		ÁREA DE LAVADO	BATERIA LAV/SEC									64.90	64.90		
		DUCTOS DE VENTILACIÓN	DUCTOS									1.25	10.00		
			ASCENSORES									9.29			
		CIRCULACIÓN VERTICAL	ESCALERAS									21.29	30.58		
		CIRCULACIÓN HORIZONTAL	PASILLOS									224.86	224.86		
			TIPO 1									77.35			
			AULAS	TIPO 2								103.60	180.95		
	COMEDOR COMUNITARIO	ZONAS DE ESTAR				P12	13.25			B12	182.9	196.15			
PLANTA ALTA 3	N+ 11.1	VIVIENDA	TIPO 1			P7	13.25			B13	6.92	38.70	58.87	1531.62	
		VIVIENDA	TIPO 1			P7	13.25			B13	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 2			P7	13.25			B13	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 2			P8	13.25			B14	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 1			P8	13.25			B14	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 1			P8	13.25			B14	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 1			P9	13.25			B15	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 1			P9	13.25			B16	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 2			P9	13.25			B16	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 2			P10	13.25			B17	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 1			P10	13.25			B17	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 2			P10	13.25			B18	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 2			P11	13.25			B18	6.92	38.70	58.87		
		VIVIENDA	TIPO 2			P11	13.25			B19	6.92	38.70	58.87		
		ÁREA DE LAVADO	BATERIA LAV/SEC									64.90	64.90		
		DUCTOS DE VENTILACIÓN	DUCTOS									1.25	10.00		
			ASCENSORES									9.29			
		CIRCULACIÓN VERTICAL	ESCALERAS									21.29	30.58		
		CIRCULACIÓN HORIZONTAL	PASILLOS									224.86	224.86		
			TIPO 1									77.35			
			AULAS	TIPO 2								103.60	180.95		
	COMEDOR COMUNITARIO	ZONAS DE ESTAR				P12	13.25			B20	182.9	196.15			
TERRAZA	N+13.9	ÁREA BBQ TIPO	COMEDOR								137.07	548.28		1566.74	
		DUCTOS DE VENTILACIÓN	DUCTOS								1.25	10.00			
		CIRCULACIÓN VERTICAL	ASCENSORES								9.29	30.58			
			ESCALERAS								21.29				
		CIRCULACIÓN HORIZONTAL	PASILLOS								224.86	224.86			
			TIPO 1								266.52				
		ÁREAS DE ESTANCIA	TIPO 2								486.5	753.02			

Fuente: Elaboración propia, 2023



## 3.10 Visualizaciones

RENDERS EXTERNOS: VISTA DESDE LA PLAZA



Fig. 91: Vista desde la plaza  
Fuente: Elaboración Propia, 2023

**RENDERS EXTERNOS: VISTA AREA**



**Fig. 92: Vista aérea desde la calle Nuñez de Vela**  
**Fuente: Elaboración Propia 2023.**



## RENDERS EXTERNOS: VISTA AREA



**Fig. 93: Vista aérea desde la calle Nuñez de Vela**  
**Fuente: Elaboración Propia, 2023**



## RENDERS EXTERNOS: TERRAZA



Fig. 94: Vista desde la terraza  
Fuente: Elaboración Propia, 2023

**RENDERS EXTERNOS: VISTA DESDE LA PLAZA**



**Fig. 95: Vista desde la plaza**  
**Fuente: Elaboración Propia, 2023**

**RENDERS INTERNOS: DEPARTAMENTO**



**Fig. 96: Vista interior del departamento**  
**Fuente: Elaboración Propia, 2023**



## RENDERS INTERNOS: DEPARTAMENTO



Fig. 97: Vista interior del departamento  
Fuente: Elaboración Propia, 2023

**RENDERS INTERNOS: DEPARTAMENTO**



**Fig. 98: Vista interior del departamento**  
**Fuente: Elaboración Propia, 2023**

## RENDERS INTERNOS: COMEDOR COMUNITARIO



Fig. 99 Vista interior del comedor comunitario  
Fuente: Elaboración Propia, 2023



## RENDERS INTERNOS: COMEDOR COMUNITARIO



Fig. 100: Vista interior del comedor comunitario  
Fuente: Elaboración Propia, 2023

**RENDERS INTERNOS: PORCHE**



**Fig. 101 Vista interior del comedor comunitario**  
**Fuente: Elaboración Propia, 2023**



## RENDERS INTERNOS: PATIO INTERNO



**Fig. 102 Vista interior del patio interno**  
**Fuente: Elaboración Propia, 2023**

## RENDERS INTERNOS: LOBBY



Fig. 103: Vista interior del lobby  
Fuente: Elaboración Propia, 2023



## 4. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

D. Loaiza. (04 de 08 de 2019). Transformaciones de la ciudad y el shopping center-análisis en la escala del sector de Iñaquito y el quicentro shopping center en Quito. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7001692>

del Monte Diego, Javier. (01 de 01 de 2017). Researchgate. Obtenido de Researchgate: [https://www.researchgate.net/publication/322077569\\_Cohousing\\_Modelo\\_residencial\\_colaborativo\\_y\\_capacitante\\_para\\_un\\_envejecimiento\\_feliz](https://www.researchgate.net/publication/322077569_Cohousing_Modelo_residencial_colaborativo_y_capacitante_para_un_envejecimiento_feliz)

Fanny, A. (12 de 06 de 2019). El abandono de las personas mayores y una vida libre de violencia en la vejez. Obtenido de [https://www.cepal.org/sites/default/files/presentations/sesion\\_10\\_curso\\_ppt.pdf](https://www.cepal.org/sites/default/files/presentations/sesion_10_curso_ppt.pdf)

Gilbert, A. (05 de Julio de 2014). La Vivienda en America Latina.

INEC. (2019). Estado de situación de las personas adultas mayores. Obtenido de <https://www.igualdad.gob.ec/estado-de-situacion-de-las-personas-adultas-mayores/>

K. Christel. (29 de 09 de 2020). viviendas colaborativas de personas mayores: democratizar el cuidado en la vejez. Obtenido de <https://revistas.ucm.es/index.php/REVE/article/view/71867/4564456555634>

M. Jonathan. (06 de 06 de 2019). Adultos Mayores. Obtenido de <https://www.primicias.ec/noticias/sociedad/adultos-mayores-violencia-mies/>

Velazquez Lozano, Jesus. (Noviembre de 2007). La Vivienda. Obtenido de Cuerpo Académico de Tecnología en la Arquitectura: <http://www.investigacionyposgrado.uadec.mx/site/wp-content/uploads/2020/11/2007Vivienda.pdf>

Camacho, G. (2021). ¿Qué es la arquitectura inclusiva? <https://carrerasderechoshumanos.com/revista/que-es-la-arquitectura-inclusiva/>

Estrada, R. S. (2017). Pensar y diseñar en plural (Vol. 18). <http://www.revista.unam.mx/vol.18/num4/art30>

García Sogorb, J. E. (2020). Viviendas colaborativas para personas adultas Senior Cohousing. <http://hdl.handle.net/10317/8726>

Gómez González, S. (2021). "EL SENIOR COHOUSING: ALTERNATIVA RESIDENCIAL PARA EL ENVEJECIMIENTO ACTIVO. IMPLICACIONES PARA EL TRABAJO SOCIAL." 1–84. <https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/49421/TFG-G5100.pdf;jsessionid=77A1C67FB92E7AAFC2A5F50791E0C9D9?sequence=1>

López, S. T., Hernández, P. V., & García-Pérez, O. (2018). Experiences of active aging. Senior cohousing: Autonomy and participation. *Aula Abierta*, 47(1), 79–86. <https://doi.org/10.17811/rifie.47.1.2018.79-86>

San José, P. M. (2019). INFORME DE GESTIÓN 60 Y PIQUITO 2019. [https://www.patronato.quito.gob.ec/textos\\_normativa/TRANSPARENCIA\\_2019/DOCUMENTOS/Rendicion\\_Cuentas\\_2019/INFORME DE GESTIÓN 60 Y PIQUITO 2019.pdf](https://www.patronato.quito.gob.ec/textos_normativa/TRANSPARENCIA_2019/DOCUMENTOS/Rendicion_Cuentas_2019/INFORME DE GESTIÓN 60 Y PIQUITO 2019.pdf)

Silvero Baldomar, Y. (2018). Una forma de habitar: el modelo de vivienda colaborativa o Cohousing. [https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/335271/Silvero%20Baldomar%20Yesica\\_TFG\\_%20Anexo%20I.pdf?sequence=2&isAllowed=y](https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/335271/Silvero%20Baldomar%20Yesica_TFG_%20Anexo%20I.pdf?sequence=2&isAllowed=y)

Solano Meneses, E. E. (2021). Arquitectura Inclusiva: un abordaje neurocognitivo. *Estoa*, 10(19), 103–113. <https://doi.org/10.18537/est.v010.n019.a09>

Hernández Sampieri, R. (2014). METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN. Obtenido de <https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>



Quito, 2023